



Commune de Remauville

Plan Local d'Urbanisme



Pièce n°3.1 : Règlement

Dossier arrêté le : 02/08/2024

Dossier approuvé le : 07/11/2025

Envoyé en préfecture le 13/11/2025

Reçu en préfecture le 13/11/2025

Publié le 13/11/2025



ID : 077-217703875-20251107-DELIB_2025_16-DE

Sommaire

SOMMAIRE.....	3
LEXIQUE.....	5
PARTIE 1 : MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT	27
PARTIE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	28
I. LES ZONES URBAINES (U).....	28
I. LES ZONES A URBANISER (AU)	28
II. LES ZONES AGRICOLES (A)	29
III. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....	29
PARTIE 3 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	30
I. CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE DES REGLEMENTS ECRITS ET GRAPHIQUE	30
II. LEGISLATION EN VIGUEUR QUI S'IMPOSE AU PLU.....	30
1. <i>Les Servitudes</i>	30
2. <i>Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027</i>	31
3. <i>Adaptations mineures</i>	31
III. LISTE ET DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTION	32
IV. LES RISQUES ET SINISTRES	37
1. <i>Les risques naturels</i>	37
2. <i>Reconstruction en cas de sinistre</i>	37
V. PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT.....	38
1. <i>Aspect extérieur des constructions</i>	38
2. <i>Camping et caravanning sur terrain libre</i>	38
3. <i>Isolation thermique des constructions</i>	38
4. <i>Performances environnementales</i>	38
5. <i>Zones humides</i>	39
VI. ÉQUIPEMENTS ET RESEAU	40
1. <i>Accessibilité des terrains</i>	40
2. <i>Réseau d'Adduction en Eau potable (AEP)</i>	40
3. <i>Réseaux d'Assainissement (EU) et d'Eaux Pluviales (EP)</i>	40
4. <i>Réseaux électriques et de télécommunications</i>	40
5. <i>Collecte des déchets ménagers</i>	41
VII. STATIONNEMENT.....	41
PARTIE 4 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS SECTEURS OU ELEMENTS IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	42
I. PERIMETRE SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	42
II. LES SECTEURS COMPOSANT LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) IDENTIFIES AU TITRE DU 4° DE L'ARTICLE R.151-43 DU CODE DE L'URBANISME	42
III. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE VERNACULAIRE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	43
IV. LES ELEMENTS INSCRITS OU CLASSES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES	44
V. AUTRES ELEMENTS IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	44
PARTIE 5 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	45
I. REGLEMENT DE LA ZONE UA	45
II. REGLEMENT DE LA ZONE UB	61
III. REGLEMENT DE LA ZONE UE	74
IV. REGLEMENT DE LA ZONE UZ.....	80
PARTIE 6 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	93
I. REGLEMENT DE LA ZONE AU	93

PARTIE 7 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	105
I. REGLEMENT DE LA ZONE A	105
PARTIE 8 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	114
I. REGLEMENT DE LA ZONE N	114
PARTIE 9 : ANNEXES	122
I. ESPECES LOCALES CONSEILLEES	122
II. ESPECES INVASIVES	125
III. RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX	133
IV. ENVELOPPES D'ALERTE ZONES HUMIDES	139
V. RISQUES LIES AUX REMONTEES DE NAPPE	141
VI. INVENTAIRE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE REPERES ET PROTEGES	143

Lexique

Le lexique vise à notifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre les constructions en surplomb (sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines et les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment celui relatif aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Accès : entrée sur le terrain d'assiette du projet par laquelle les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

Accessibilité des personnes handicapées : l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme adéquat peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (article L152-4 du Code l'urbanisme).

Acrotère : rebord surélevé (garde-corps non pleins exclus) situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Adaptations mineures : En application de l'article L 152-4 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une dérogation, sur décision motivée, pour des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aires de stationnement : En application de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction : 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles ; 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation. En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à

3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre figuré sur le plan en annexe du présent PLU et que la qualité de la desserte le permet,

il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement conformément à l'article L151-35 du Code de l'urbanisme. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés au premier et deuxième alinéa, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat. Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, leur aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

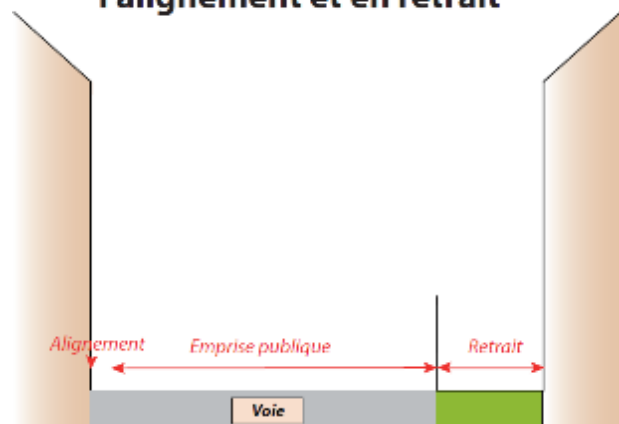
Dimensions minimales : Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m x 5 m.

Stationnement pour les véhicules électriques : Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Aléa retrait gonflement des argiles : Le territoire communal est concerné par des terrains argileux et marneux sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions spécifiques sont à prendre pour terrasser et fonder un ouvrage dans lesdits secteurs.

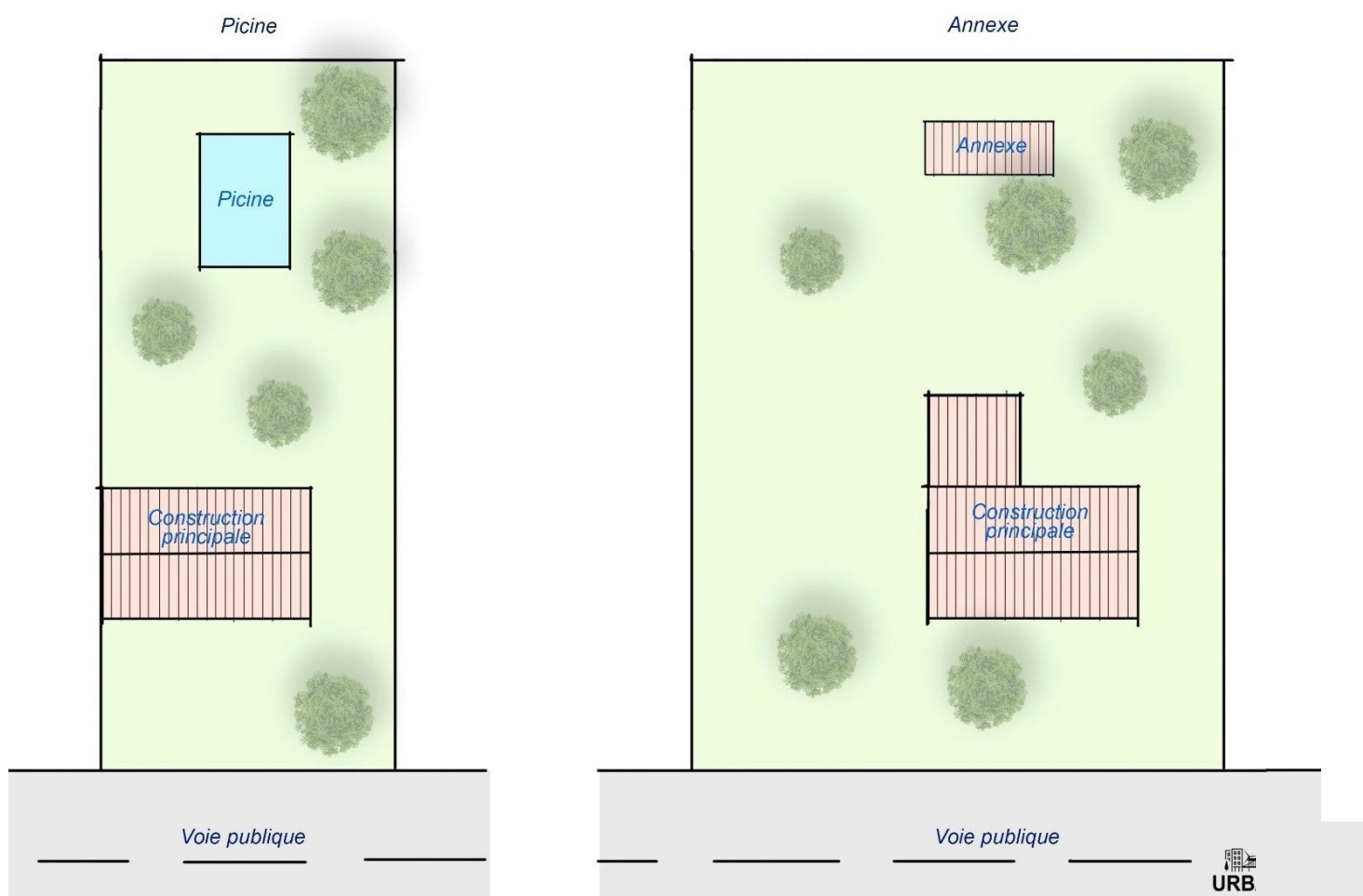
Alignement : limite entre le domaine public et la propriété privée. Le long des voies et emprises privées ouvertes à la circulation automobile, la limite entre la parcelle privée et l'espace viaire public (voie, trottoirs, liaisons douces piétonnes ou cyclables, stationnements non individualisés, place, aménagements paysagers connexes...) est assimilée à la notion d'alignement.

Illustration d'une implantation à l'alignement et en retrait



Annexe : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de ladite 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 laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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

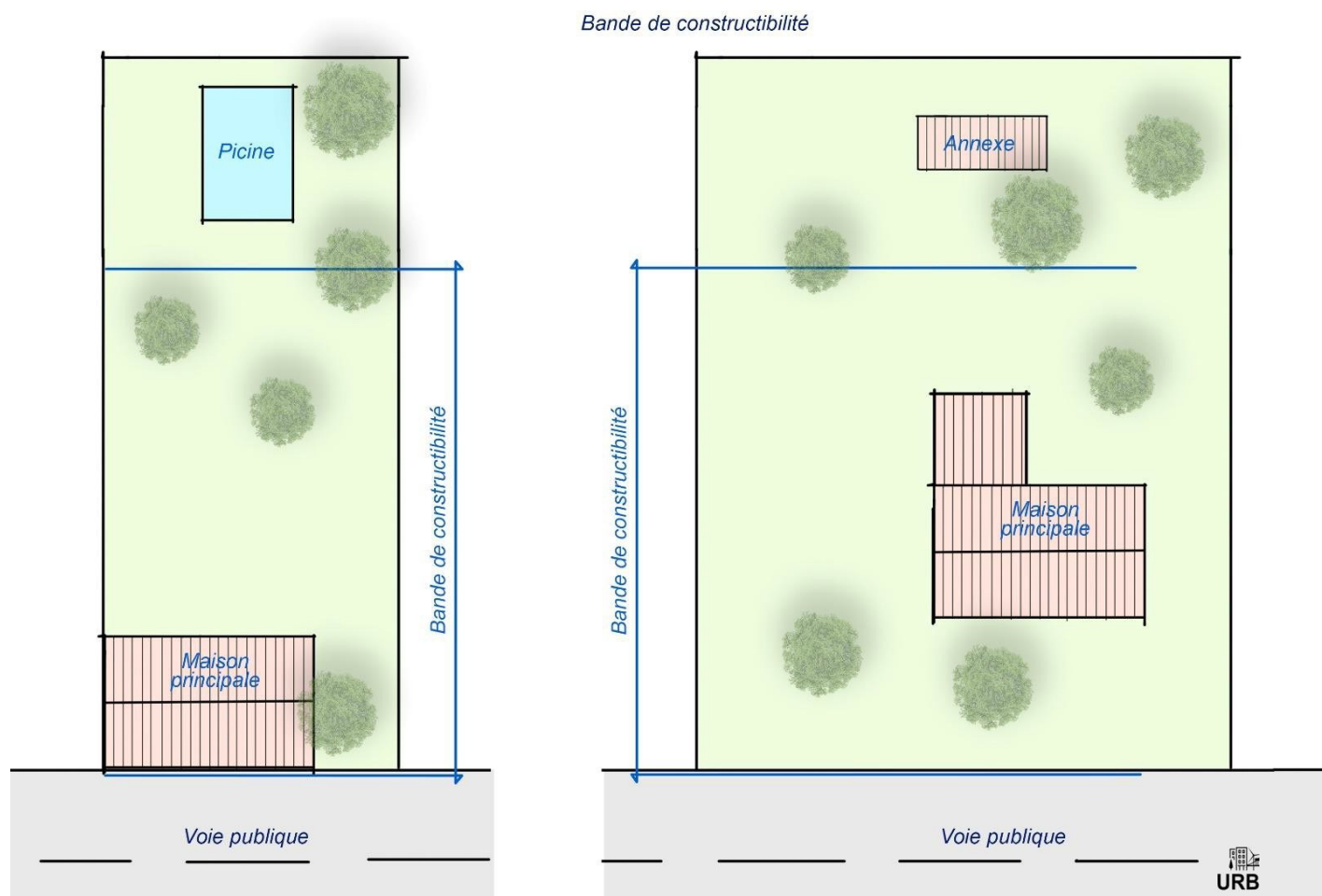


Appentis : petite construction, dont le toit est constitué d'une seule pente, et qui est accolée à la construction principale.

Arbre de haute tige : Arbres dont le tronc mesure au moins 1,80 mètre. Il est interdit de planter des arbres ou haies en bordure des voies communales à moins de 2 mètres pour toutes les plantations conformément à l'article 671 du Code Civil.

Bande constructible : Elle est délimitée au plan de zonage. Elle est définie d'un côté par

l'alignement sur rue et de l'autre par la limite de constructibilité. Au-delà de la bande constructible délimitée aux documents graphiques, seuls les constructions annexes et garages, peuvent être implantés.



Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

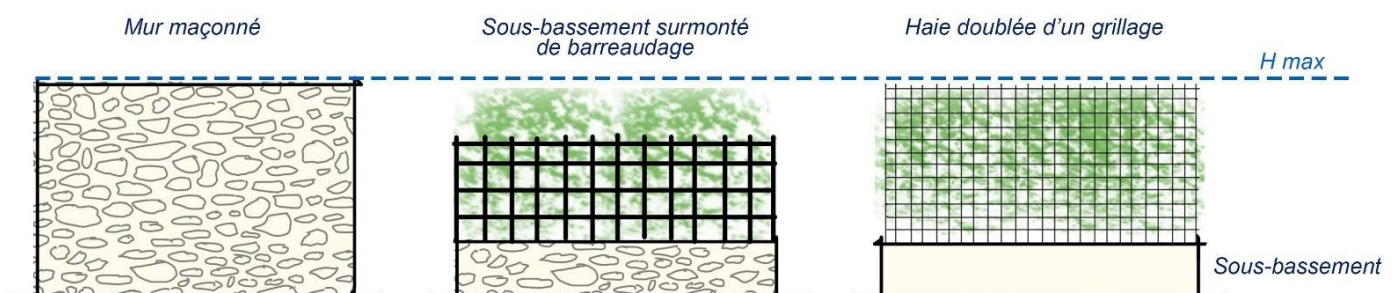
- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Bâtiments détruits ou démolis : au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La construction doit avoir été réalisée conformément à une autorisation du droit des sols préalablement obtenue (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable...). Cette obligation ne s'impose pas pour les constructions anciennes édifiées avant la mise en place des autorisations du droit des sols, celles-ci sont réputées régulièrement édifiées. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Dans le cas d'une copropriété, la limite de chaque lot de copropriété a valeur de limite séparative à la date d'approbation du présent règlement

Bâtiment d'exploitation agricole : tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Changement de destination : consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors. La liste des destinations est fixée par le Code de l'Urbanisme.

Clôtures : obstacle naturel ou construit qui, placé sur tout ou partie d'un terrain en marque les limites et en empêche l'accès.



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.

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

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

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

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.

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

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

Constructibilité des emplacements réservés : des emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage, où est également définie leur destination, ainsi que les bénéficiaires. Les constructions sont interdites sur ces parcelles, bâties ou non, comprises dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) : établissement ou équipement collectif appartenant ou non à une personne publique dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public (école privée, crèche privée...).

Couverture : Il s'agit du revêtement extérieur de la toiture d'une construction. Elle assure l'étanchéité à l'eau de la construction en canalisant et collectant les eaux pluviales. La couverture assure une protection mécanique contre des agents extérieurs divers (poussières, intrusions, etc.). Elle doit aussi résister aux contraintes mécaniques statiques de la neige et dynamiques des vents violents (pression et arrachement).

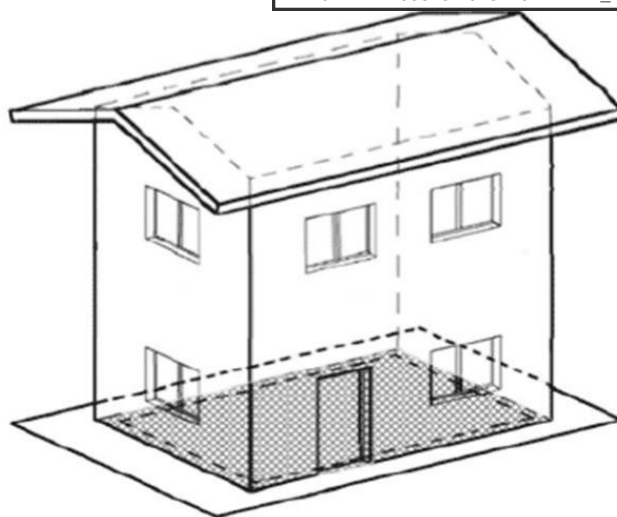
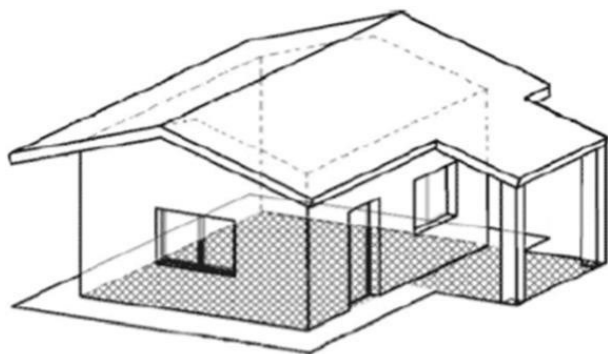
Considérée comme la cinquième façade de la construction, elle contribue à l'esthétique et à l'identité de la construction.

Dépôts et décharges : L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets de toute nature non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation.

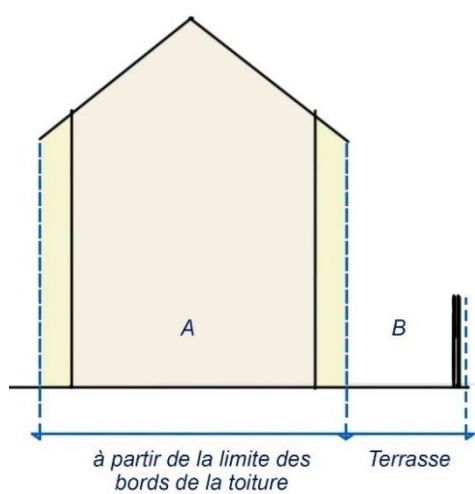
Destination des constructions : selon la définition du Code de l'Urbanisme, il s'agit de l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et la fonction d'entrepôt. En outre, le Code de l'Urbanisme identifie les constructions et les installations nécessaires aux services publics. Les locaux destinés à l'activité des professions libérales sont rattachés à la catégorie « bureaux ». Toutefois, dans le cadre d'une activité libérale, d'une superficie inférieure ou égale à 50 m², installée dans un logement, elle est considérée comme partie intégrante du logement et non comme bureau. Une construction est considérée comme « hébergement hôtelier » si deux conditions cumulatives suivantes sont remplies : le caractère temporaire de l'hébergement et l'existence de services destinés aux occupants (restauration, ménage, accueil, surveillance...).

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.

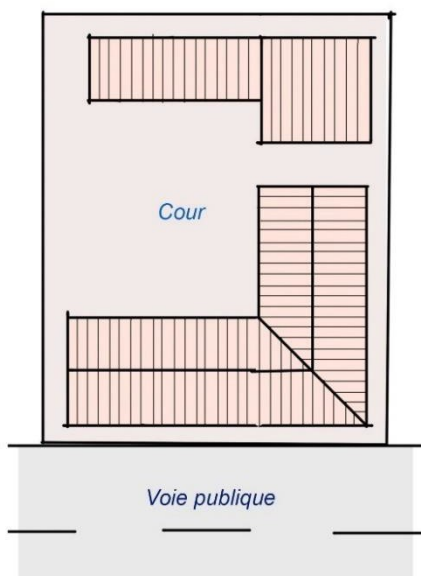
Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent à leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.



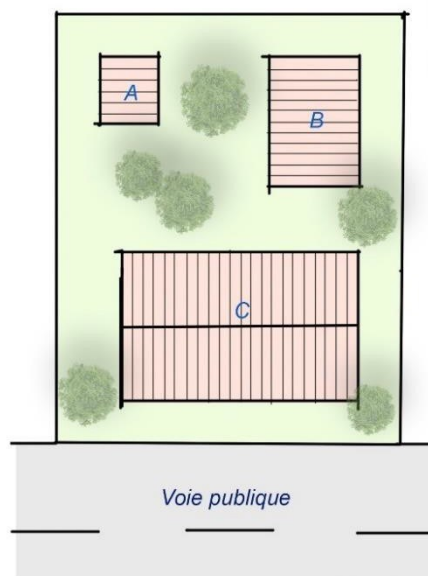
Emprise au sol = A+B



Lorsque l'emprise au sol n'est pas limitée



L'emprise est la surface au sol de A + B + C

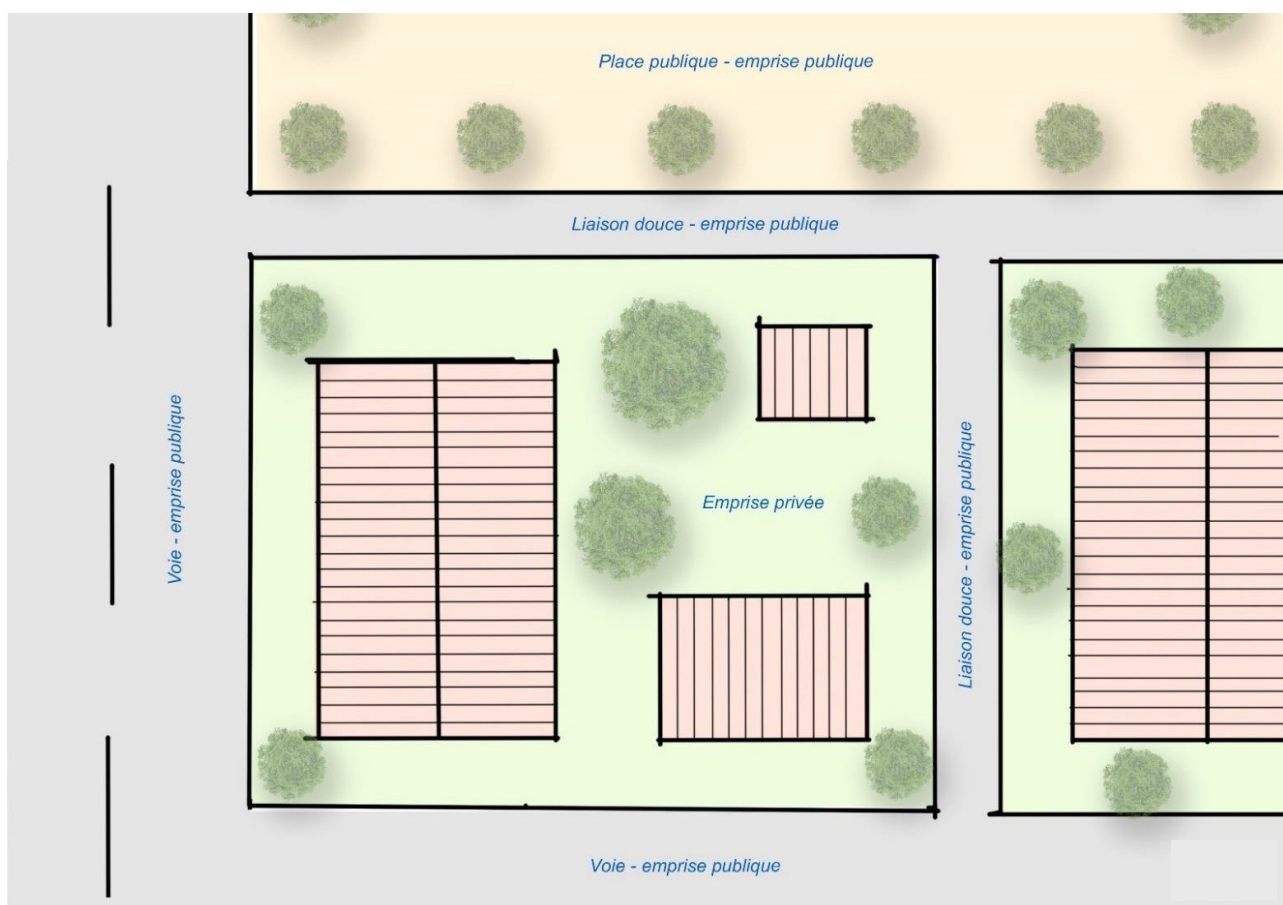


Emprise publique ou voie : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

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

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

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



Entrepôt : construction liée directement au stockage des produits de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux.

Espace libre : superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ainsi, les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel sont pris en compte, à condition de faire l'objet d'un traitement végétal de qualité (espace paysager, ...).

Espace de pleine terre : partie de parcelle composée dont le sol reste en terre et ne fait l'objet d'aucun aménagement hors sol, en sous-sol, ni de revêtement de surface à l'exception d'engazonnement et de plantation.

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.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées les unes avec les autres.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

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.

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

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

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

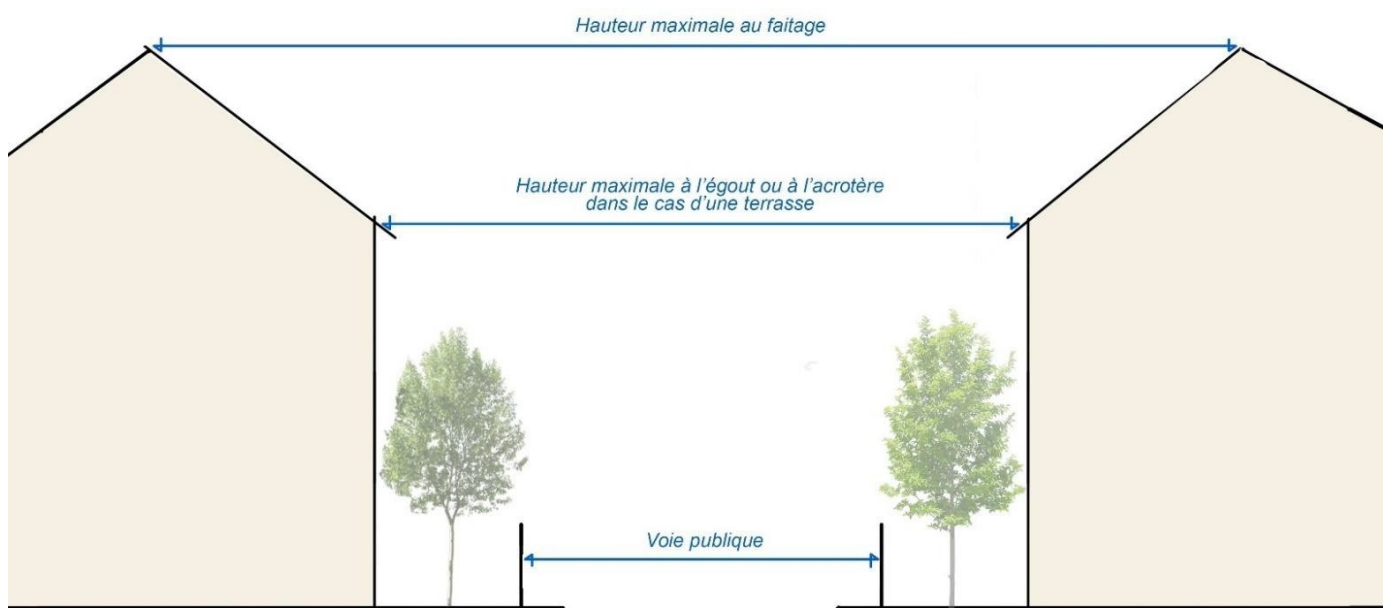
Hauteur maximale : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de 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 toiture-terrasse ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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

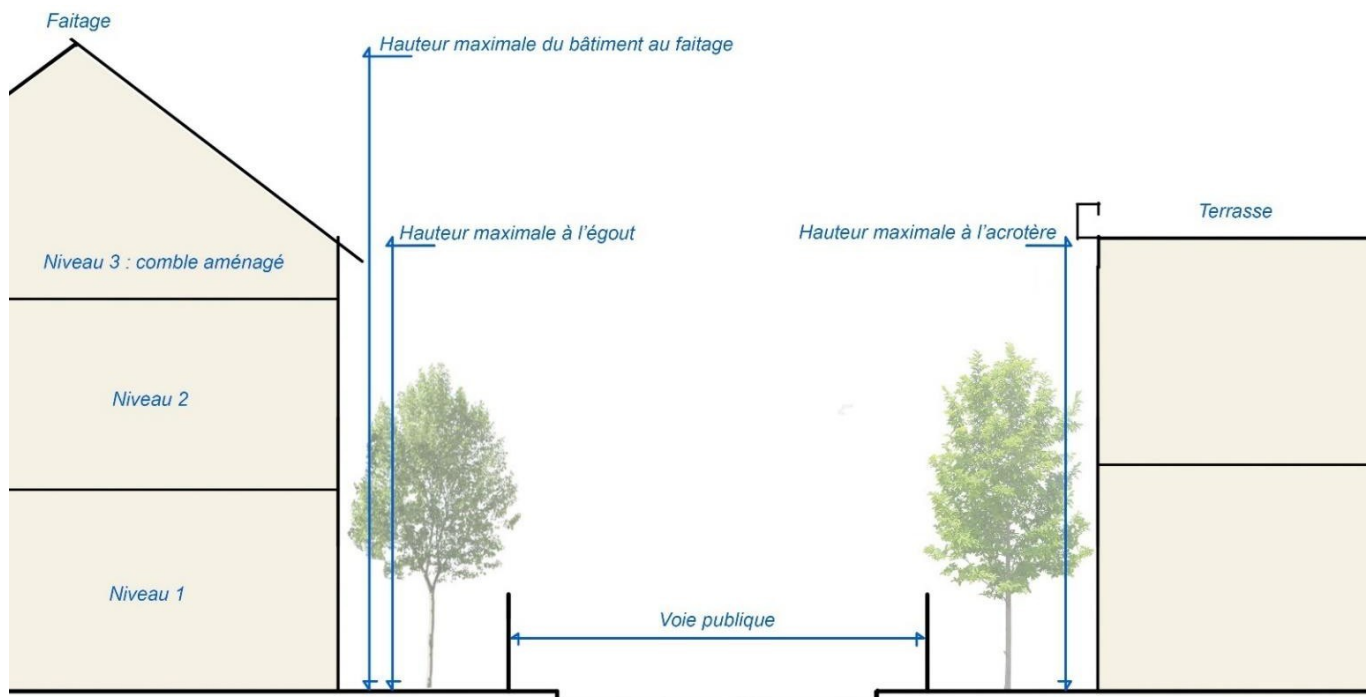
Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité,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

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



Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :

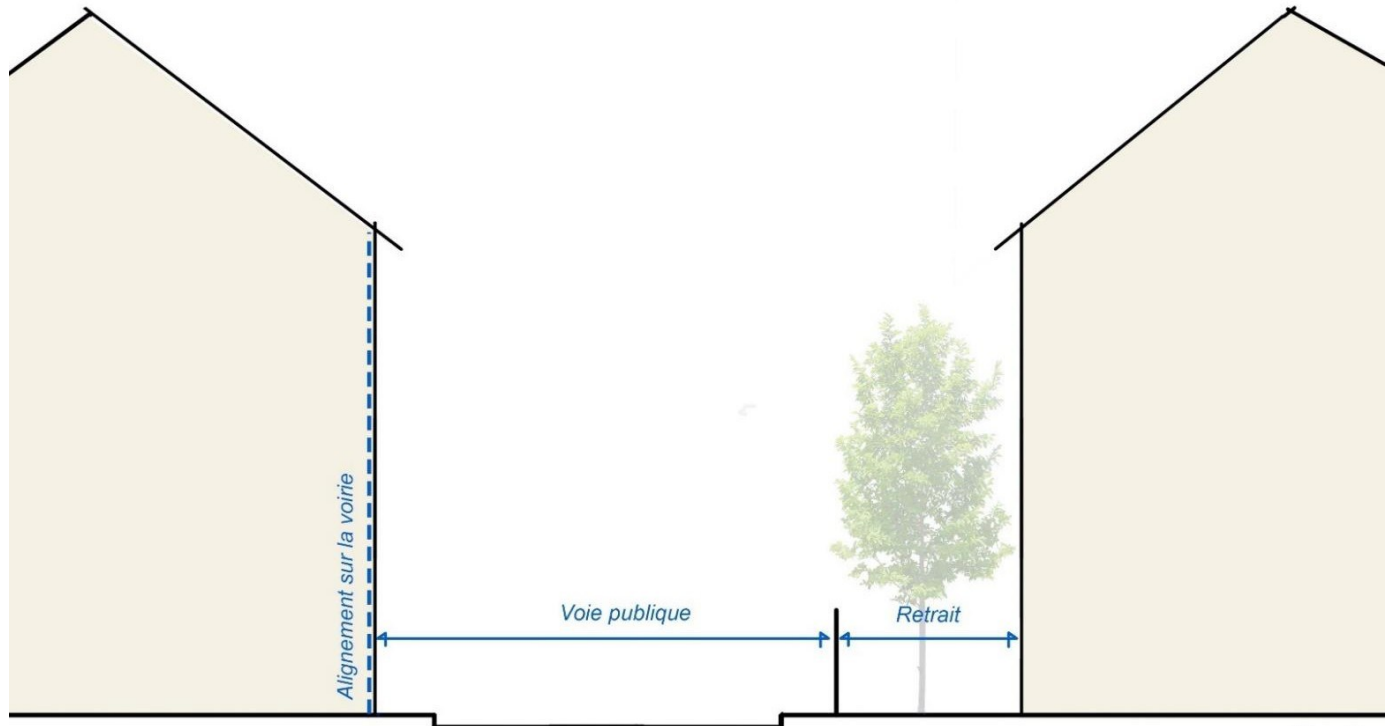
- Toiture à deux pentes : les points de références sont le sommet de façade et le point le plus haut (= le faîtage dans ce cas).
- Toiture avec attique : le point de référence principal est le sommet de façade. L'attique, qui correspond à un étage supérieur construit en retrait, doit s'insérer dans un volume défini par le sommet de façade et un plan à 45° partant de ce point. L'attique devra être en recul de 1,90m minimum par rapport aux pignons.
- Toiture-terrasse : le point de référence est l'acrotère. La pente de toit ne doit pas excéder 9° et être masquée par l'acrotère.
- Toiture mono pente : le point de référence principal est le sommet de façade. La pente de toit doit être comprise entre 9° et 20°.
- Toiture courbe : le point de référence est le sommet de façade. La courbe de toit doit s'inscrire dans un gabarit formé par des angles à 45° par rapport au sommet de façade, sans pouvoir excéder 4m à l'extrados (point le plus haut de la face supérieure de la courbe) par rapport à l'aplomb des façades.



Haies : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

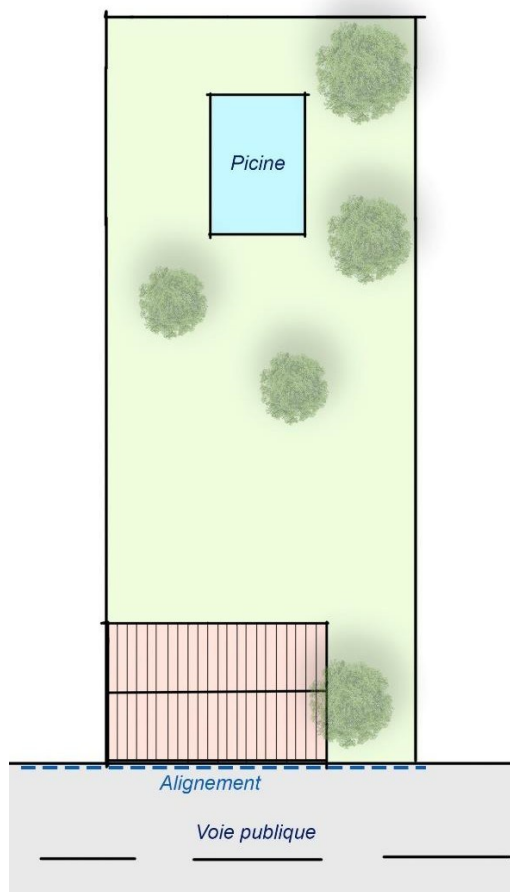
Implantation des constructions : lorsque l'implantation des constructions sur l'alignement, sur une limite graphique qui s'y substitue (portée au plan de zonage ou figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme) ou en limite séparative est imposée ou autorisée, celle-ci est

considérée comme réalisée dès lors que 2/3 au moins de la construction sont implantés sur cette limite. Dans ce cas, le recul ou retrait de la construction pour le dernier tiers de la construction n'est pas réglementé.

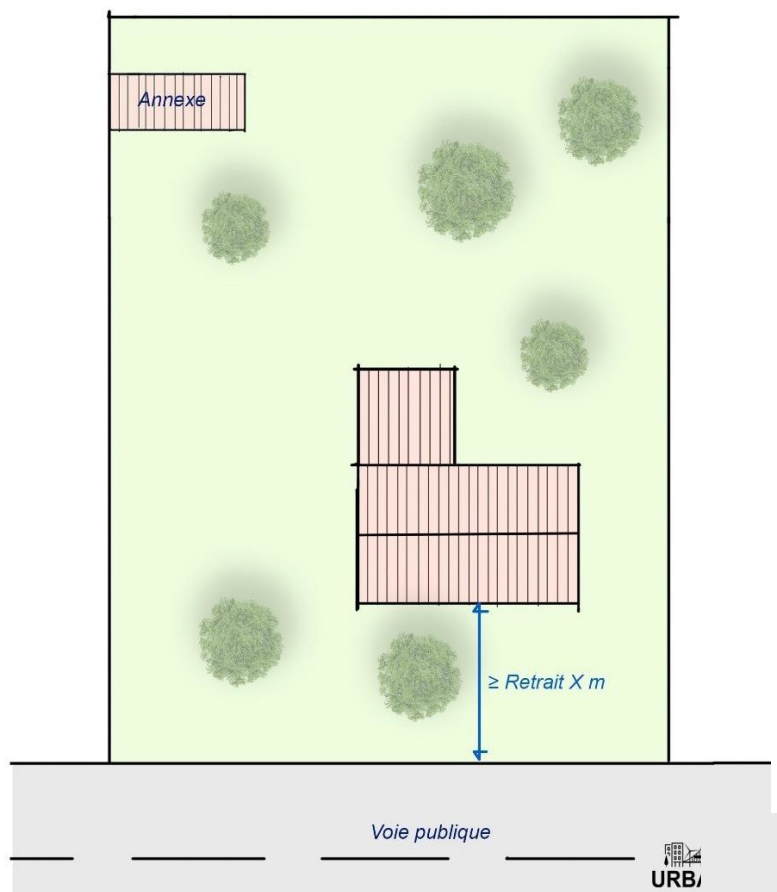


Implantation des constructions par rapport aux voiries

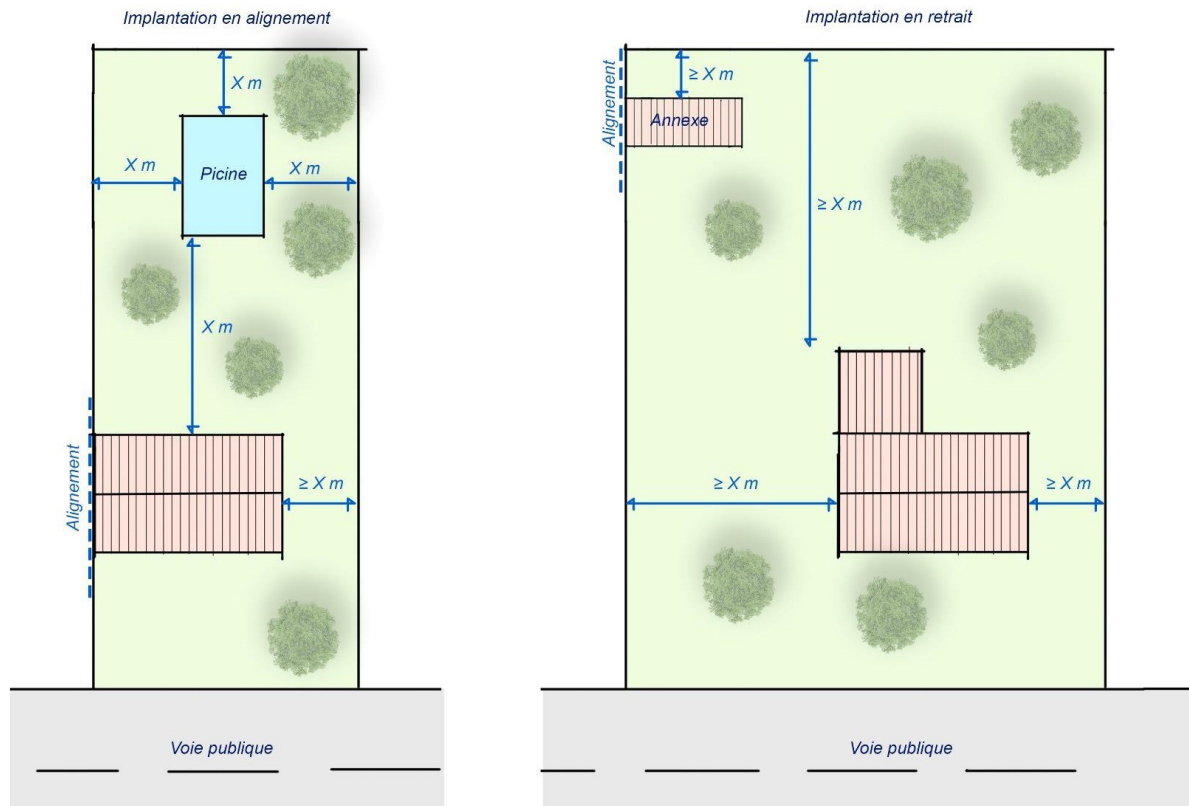
Implantation en alignement



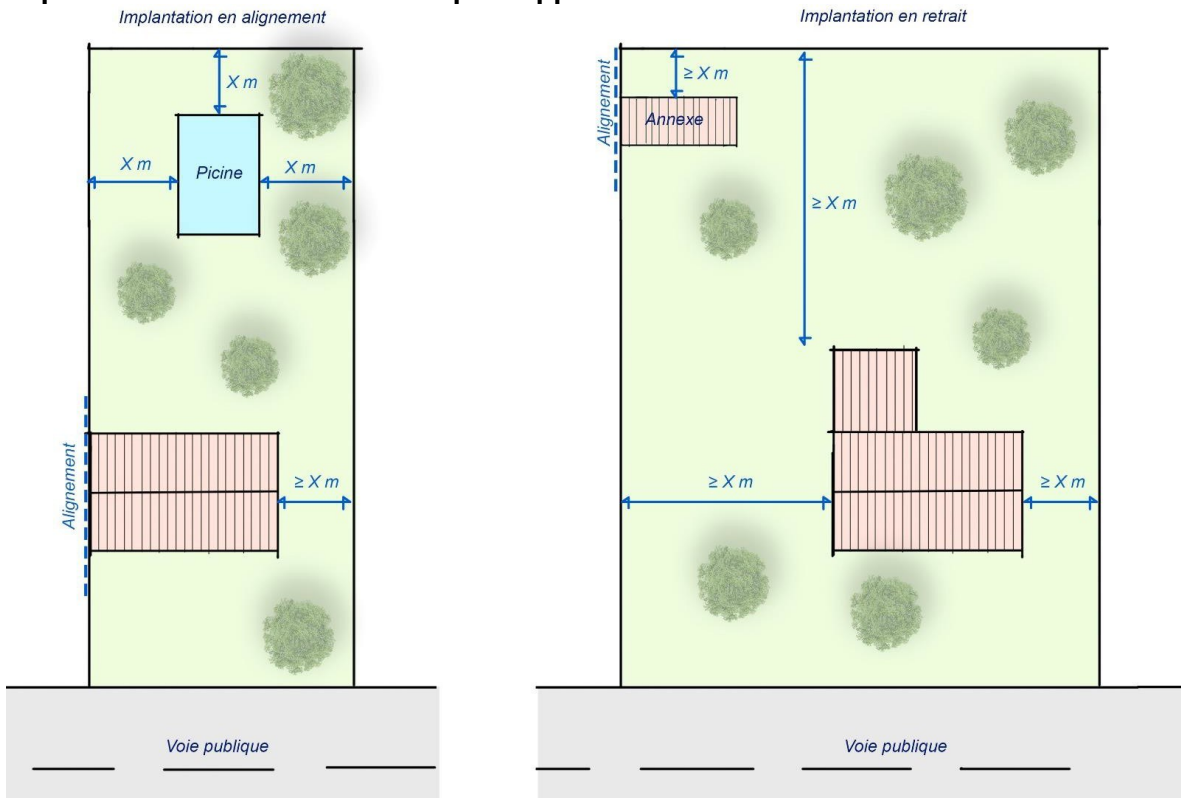
Implantation en retrait



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Implantation des constructions par rapport aux autres constructions

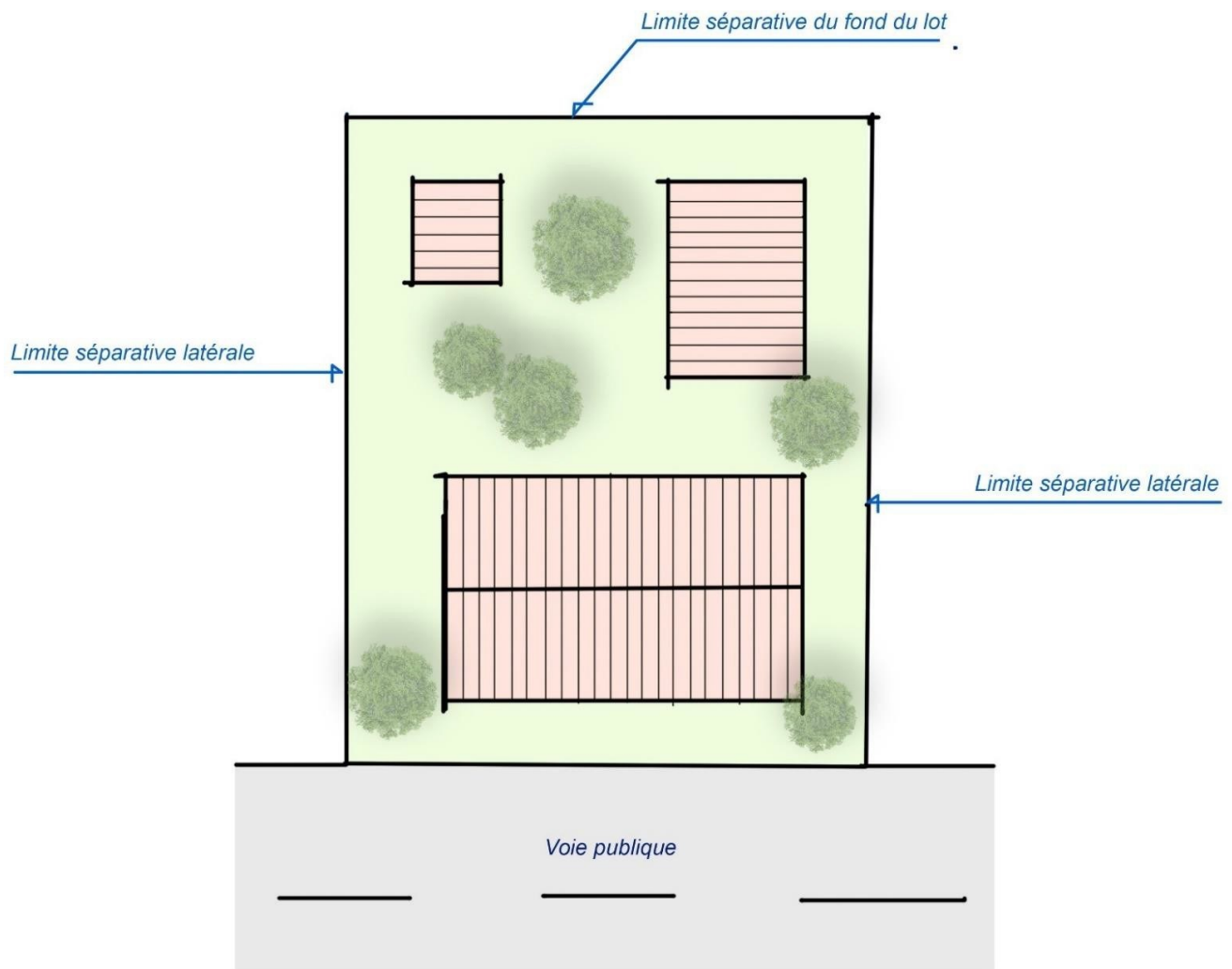


Installations classées pour la protection de l'environnement : installations susceptibles de présenter des dangers et inconvénients qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'environnement.

Installations techniques extérieures : installations ou éléments techniques qui s'ajoutent à une construction et en modifient l'aspect extérieur de celle-ci tel que visée dans l'article 4 des dispositions spécifiques applicables aux zones du PLU. Il peut être cité par exemple : les climatisations, les panneaux solaires/photovoltaïques, bouches d'aérations, aérateurs de toit, antennes de télécommunication, paraboles.

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.

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



Local accessoire : le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale ; il en constitue une annexe ou une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

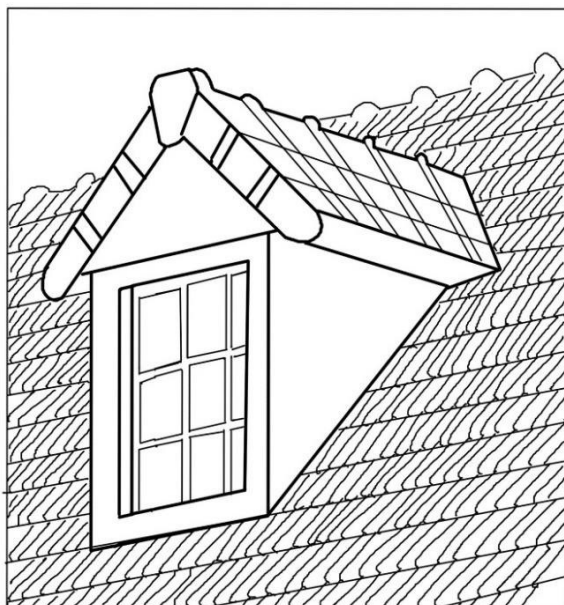
Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau,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

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

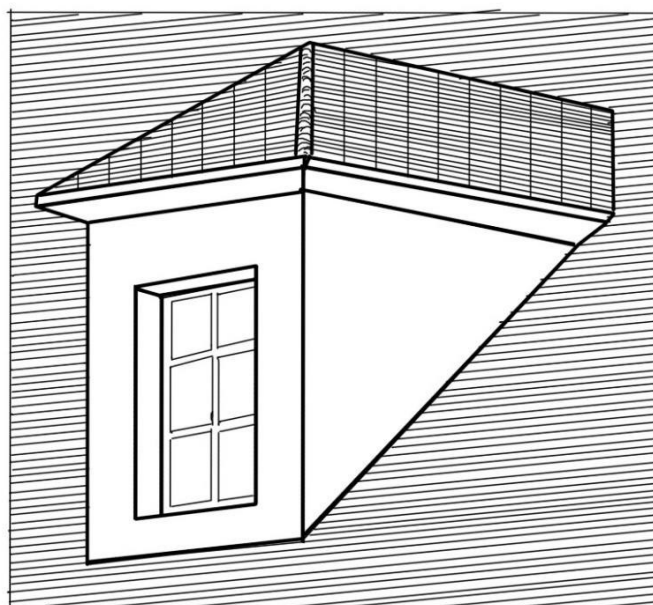
Lucarne : il s'agit d'une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture afin

d'apporter de la lumière ou de procéder à l'aération au comble. En cohérence avec l'architecture locale, les lucarnes autorisées sauf dérogation :

Lucarne à deux pans dite jacobine



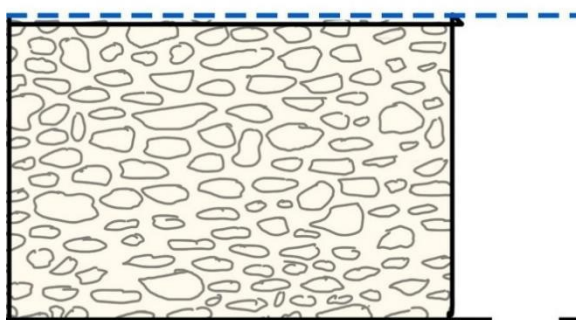
Lucarne à croupe dite capucine



Marge de recul : limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

Muret : petit mur bas maçonné.

Mur maçonné



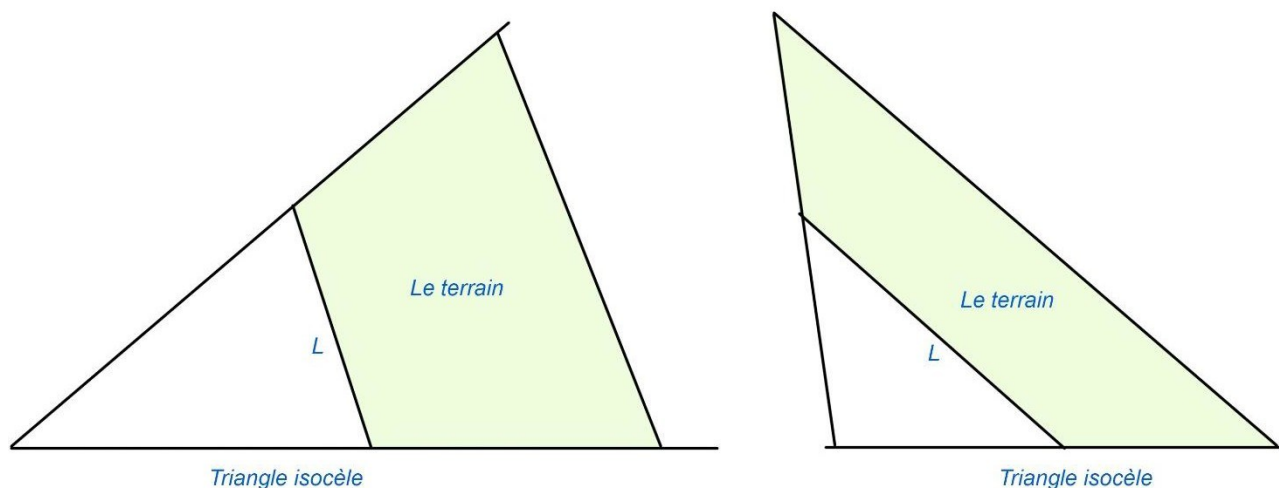
Opération d'aménagement d'ensemble : opération comportant plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

L'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure

particulière (Réponse du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité à la question écrite n° 11105, publiée dans le JO Sénat du 07/01/2016 - page 61).

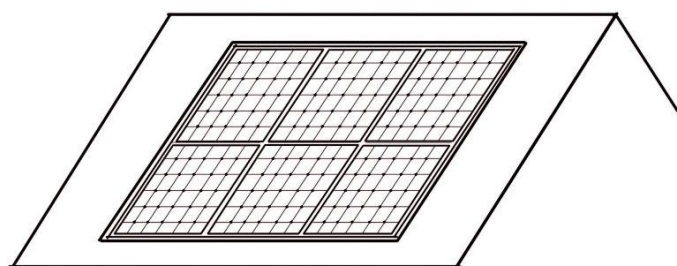
Pan coupé : il s'agit du résultat de la suppression d'un angle d'un terrain, d'une toiture. Le pan coupé est ainsi la surface plane qui empêche un objet de former un angle droit.

Pan coupé : L = longueur du pan coupé

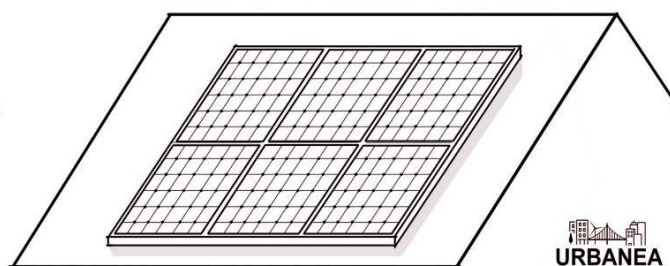


Panneau photovoltaïque solaire : dispositif qui a vocation à transformer l'énergie solaire, contenue dans la lumière pour qu'elle devienne de l'électricité ou de la chaleur

Autorisé
 Panneaux photovoltaïques incrusté dans la toiture

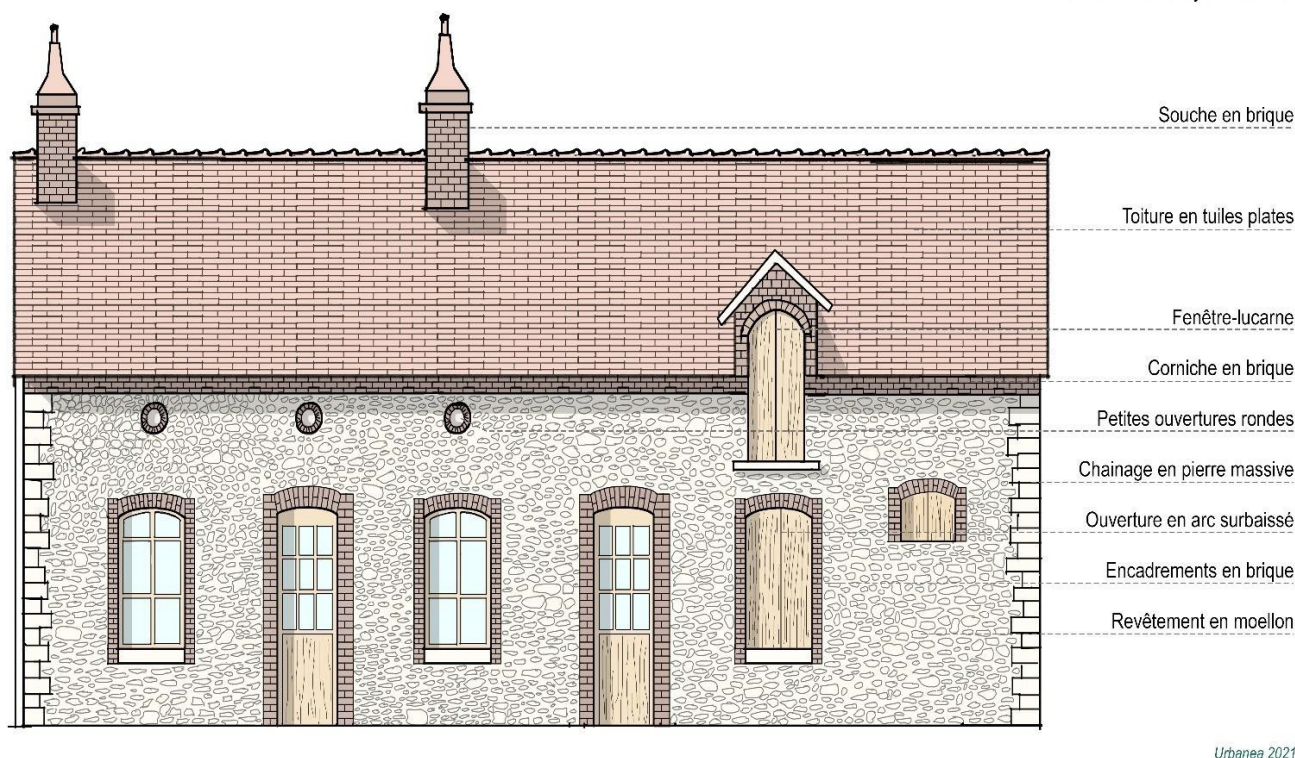


Interdit
 Panneaux photovoltaïques en surimposition



Parements extérieurs : partie visible d'un matériau ou d'un ouvrage quelconque de menuiserie ou de maçonnerie, etc. Le parement désigne aussi la couche superficielle extérieure d'un bâtiment (parement de façade). Lorsqu'il s'agit de la toiture le parement est appelé : couverture.

PLU - Remauville - Maison rurale style Gâtinais



Urbanea 2021

Unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

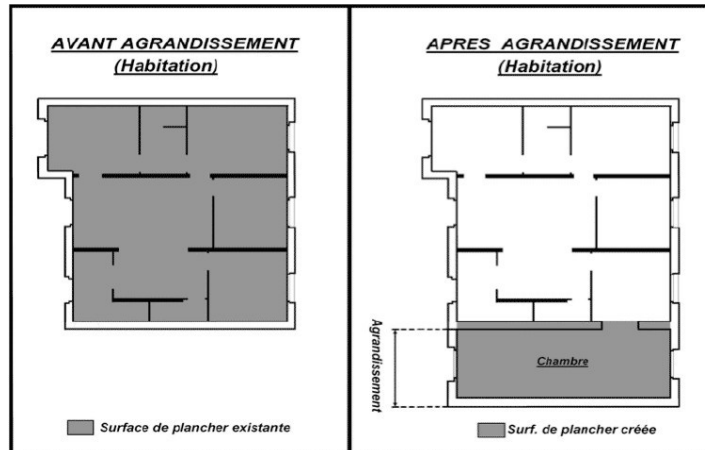
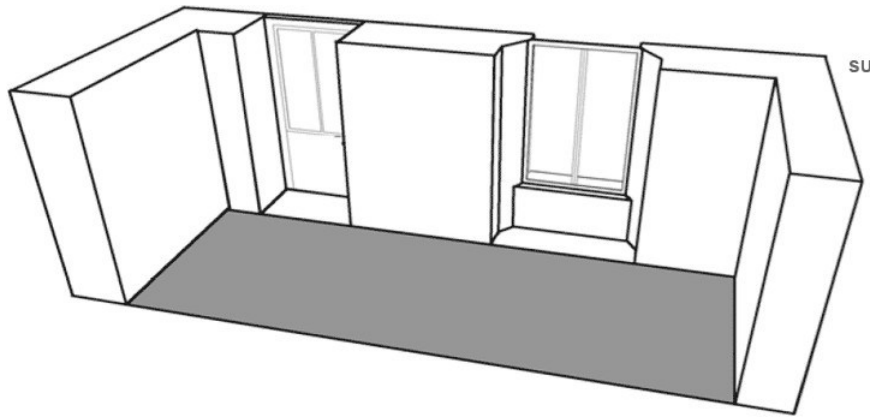
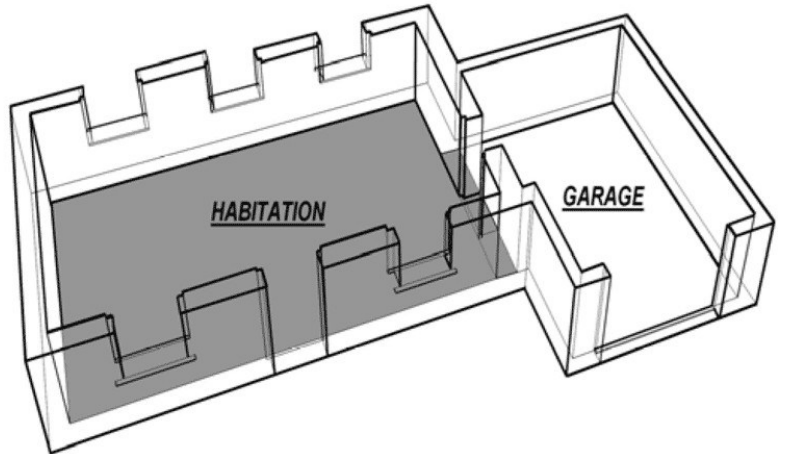
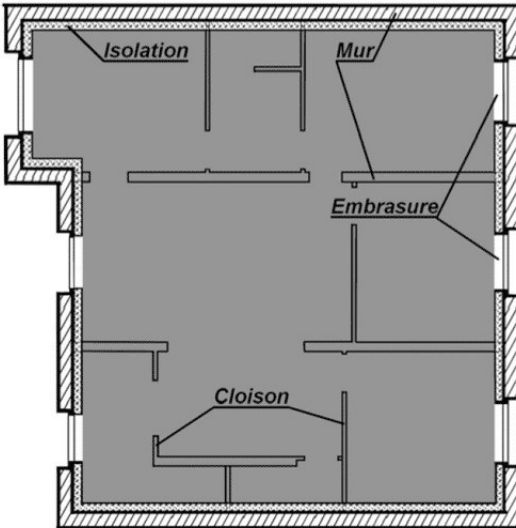
Restauration ou réfection : la réfection ou la restauration consistent à remettre en état le bâtiment existant. Elles ne supposent donc pas, à la différence de la réhabilitation, de modifications des volumes du bâti initial.

Réhabilitation : la réhabilitation consiste à rénover sans détruire, sans raser. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Elle peut engendrer des modifications de volumes du bâtiment initial.

Retrait : partie de terrain située entre l'alignement et la façade de la construction ou entre la limite séparative et la construction.

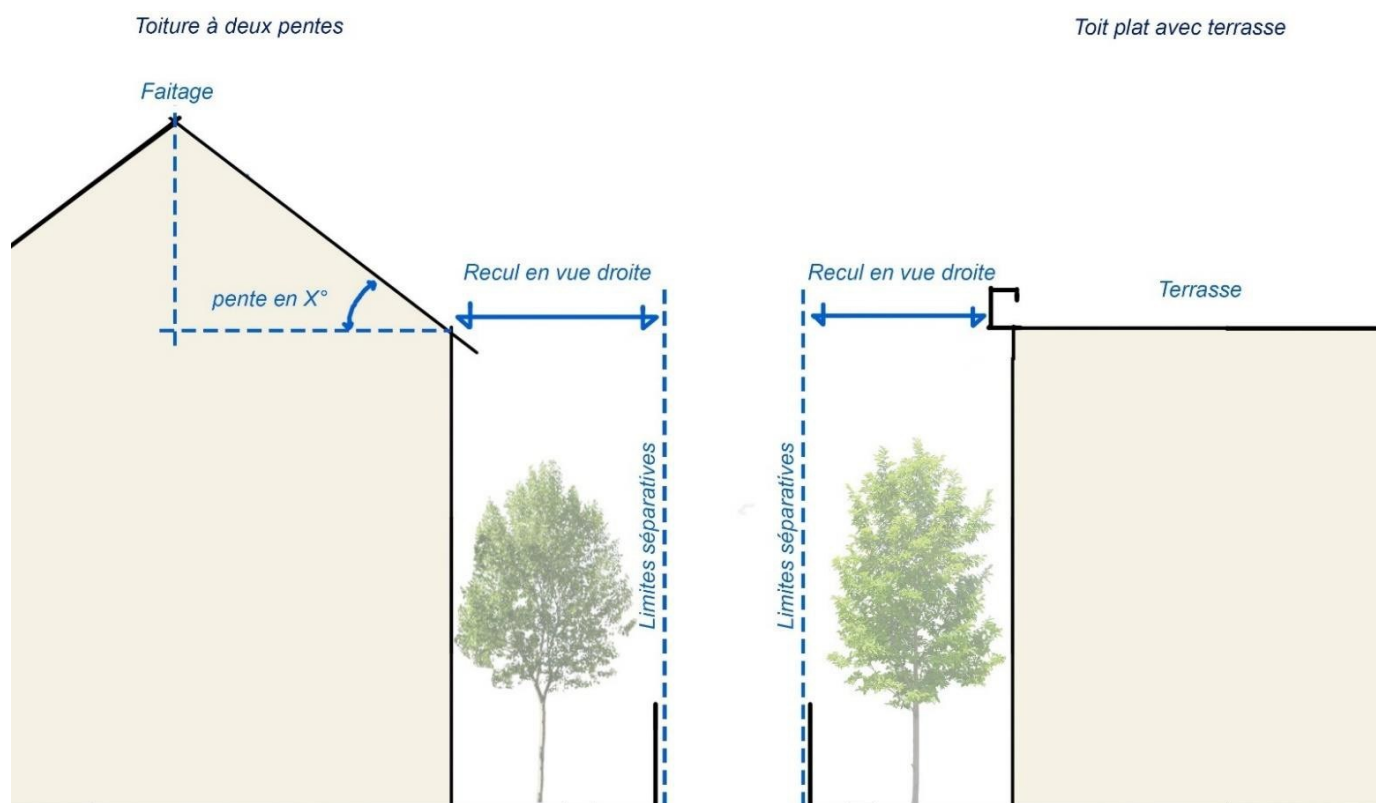
Surface de plancher : La surface de plancher telle que définie par le Code de l'Urbanisme, est égale à la somme des surfaces de chaque niveau, après un certain nombre de déductions. Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher.

Ci-dessous quelques illustrations pour calculer une surface de plancher, à titre indicatif :



Terrain naturel : il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, d'exhaussement nécessaire pour la réalisation de la construction.

Toiture : Ensemble comprenant la charpente et la couverture d'une construction.



Unité foncière : parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire (ou une même indivision).

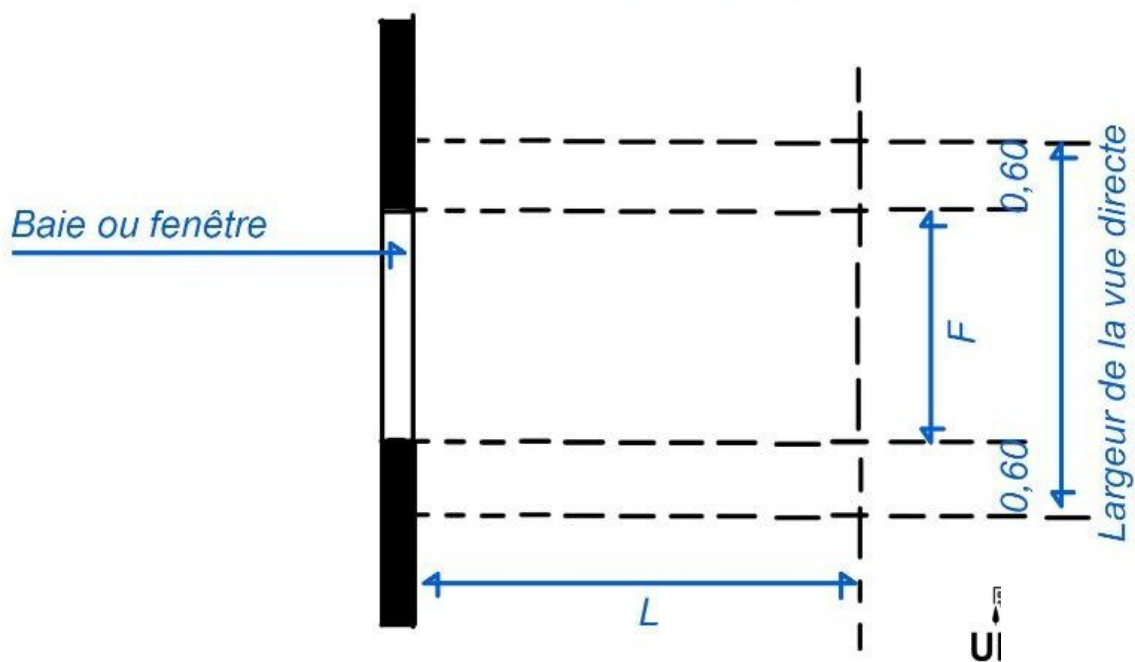
Véranda : extension lumineuse composée principalement de vitrage et couverte (toit plein, semi-vitré ou vitré).

Vue droite ou directe : elle est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 mètre de part et d'autre de ses montants. Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu.

Vues correctes

L = longueur de la vue directe

F = largeur de la fenêtre ou de la baie



PARTIE 1 : Mode d'emploi du règlement

Le règlement écrit du PLU de Remauville fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les règles générales qui encadrent le développement de l'urbanisation, qu'elle soit en secteur urbain ou en secteur rural.

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Pour utiliser ce règlement, il convient d'effectuer les opérations suivantes :

- Lecture des dispositions générales,
- Localisation du terrain sur le règlement graphique et repérage de la zone sur lequel il se situe,
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain, en plus des dispositions générales applicables. Le lexique proposé au début de ce document peut vous être utile dans la compréhension des règles prescrites.
- Lecture des annexes au règlement écrit.

D'autres documents du PLU peuvent influencer les règles applicables sur votre terrain :

- Les annexes compilent des documents dont les dispositions peuvent s'imposer au présent règlement, telles que les servitudes d'utilité publiques (SUP),
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui présentent un caractère opposable. Elles déterminent, pour des secteurs définis, les principes d'aménagement à respecter et avec lesquels les projets, de construction et d'aménagement doivent être compatibles.

Il est rappelé que toute nouvelle construction ou modification de bâti est également soumise aux lois (Code Civil, Code de la Construction...) et servitudes existantes sur l'emprise foncière concernée.

PARTIE 2 : Division du territoire en zones

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

I. Les zones urbaines (U)

Elles sont définies par l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme.

La zone UA

Cette zone correspond au tissu historique des hameaux, relativement dense. Le noyau historique se compose de maisons rurales traditionnelles et de longères, souvent alignées sur la rue, elles forment une structure de village rue à Remauville et Bouchereau notamment.

La zone UB

Cette zone correspond aux extensions pavillonnaires des hameaux. Elles se caractérisent par un tissu plus lâche, avec des maisons individuelles en milieu de parcelle.

La zone UE

La zone UE correspond aux secteurs qui accueillent les équipements sportifs, de loisirs, culturels, techniques (...) de la commune.

La zone UZ

Cette zone correspond à un espace d'activités économiques au sein du hameau de Bouchereau, dont les règles plus souples visent la préservation de son dynamisme.

I. Les zones à urbaniser (AU)

Elles sont définies par l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme.

La zone AU

Cette zone est destinée à l'extension du centre-bourg de Remauville afin de recevoir les habitations liées à la croissance démographique de Remauville. Sa localisation permet de limiter la consommation de terres agricoles et dynamiser le centre-bourg.

II. Les zones agricoles (A)

La zone A

Elle est définie par l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terrains. Elle couvre la majorité du territoire de Remauville.

III. Les zones naturelles et forestières (N)

Il s'agit d'une zone constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone N

Elle correspond au secteur « Les Grands Bois » faisant partie de la forêt domaniale de Nanteau et couvrant la partie Nord du territoire de la commune.

Le secteur Nzh

C'est un secteur de la zone N qui identifie les zones humides fonctionnelles repérées par Seine-et-Marne Environnement.

Le secteur Nj

C'est un secteur de la zone N qui identifie de vastes fonds de jardin à préserver de l'urbanisation, de par leur caractère semi-naturel et leur rôle de zone tampon entre des espaces résidentiels et agricoles,

Le secteur Ne

C'est un secteur de la zone N qui identifie des espaces dédiés à des équipements publics type terrains de sport, aires de jeux, etc. et donc dépourvus de toute construction altérant la nature profonde des sols.

PARTIE 3 : Dispositions générales applicables à toutes les zones

I. Champ d'application et portée des règlements écrits et graphique

Le règlement écrit du PLU de Remauville fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les règles générales qui encadrent le développement de l'urbanisation.

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

II. Législation en vigueur qui s'impose au PLU

1. Les Servitudes

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

- Les autres Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'occupation et l'utilisation des sols
(cf. liste annexée au PLU) ;
- Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation

du sol Le territoire est impacté par les SUP suivantes (voir annexes) :

- Protection des monuments historiques : église Saint-Médard
- Périmètre de protection : église Saint Pierre et Saint Paul de Chaintreaux
- Protection des eaux potables et minérales : captages de Nanteau sur Lunain « des Avantoires », de Villeron et de Lorrez-Palley
- Alignement des voies nationales, départementales et communales : RD 120, RD 58, RD136
- Canalisations, distribution et transport de gaz : Canalisation ø 500 de Château-Landon à Férolles-Attilly

Rappel : Conformément à l'arrêté préfectoral n°15 DCSE SERV 42 du 03/11/2015 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques (cf. annexes du PLU) :

- Dans deux bandes de 195 mètres de part et d'autre de la canalisation « la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public (ERP) susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de comptabilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transport, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise

- mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement. » ;*
- *A moins de 5 mètres de la canalisation, l'ouverture d'un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.*

- Établissement des canalisations électriques - Liaisons aériennes :
 - 225 kV Le Chesnoy - Nemours 1
 - 400 kV Le Chesnoy - Tabarderie 1
 - 400 kV Le Chesnoy - Tabarderie 2 et 3
- Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières sur l'ensemble du territoire communal

2. Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027

Remauville appartient au bassin versant de la Seine et dépend donc du SDAGE Seine-Normandie. Le SDAGE est un document de planification du domaine de l'eau, réalisé à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique. Il est accompagné d'un programme de mesures qui décline ses orientations en moyens (réglementaires, techniques et financiers) et en actions permettant de répondre aux objectifs de bon état des masses d'eau rivières définis sur les unités hydrographiques de référence.

Il s'impose par un lien de compatibilité, ce qui signifie que tous les documents régissant l'aménagement du territoire doivent lui être compatibles et donc ne pas comporter de dispositions qui vont à l'encontre des objectifs fixés par le SDAGE.

Les documents d'urbanisme sont un relais majeur pour assurer l'intégration des enjeux du SDAGE, en amont de la réalisation des aménagements et in fine pour garantir un aménagement du territoire compatible avec le bon état des eaux et des milieux aquatiques.

3. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152.3 du Code de l'Urbanisme, l'application stricte d'une des règles de certains articles du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

III. Liste et définition des destinations et sous-destinations de construction

Les articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'Urbanisme définissent les destinations et sous-destinations de constructions.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et services publics	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, lieux de culte, autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne

L'article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme dispose que les définitions et le contenu des sous-destinations sont précisés par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme. Un extrait de cet arrêté (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 repris ci-dessous, modifié par l'arrêté du 22 mars 2023 :

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » 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 stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- 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 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 » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par

voie télématique.

- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- 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 avec 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 notamment médicaux 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 » comprend les sept 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, lieux de culte et 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. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du 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 constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs

hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- 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 salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » : elle comprend désormais 5 sous-destinations définies de la manière suivante : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition et cuisine dédiée à la vente en ligne.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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 à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. ». Nous comprenons que sont exclus de cette sous-destination les points de retrait d'achat au détail exclusivement dédiés aux clients par miroir avec la définition de la sous-destination « artisanat et commerces de détail ». Les datacenters entrent donc dans la sous-destination « entrepôt » .
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. » c'est ainsi le miroir de la modification de l'arrêté sur la sous-

destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

IV. Les risques et sinistres

1. Les risques naturels

A. Le risque naturel de mouvement de terrain

En l'absence de risques naturels majeurs, aucun plan de prévention des risques liés ne concerne la commune de Remauville.

B. Les risques industriels et technologiques

En l'absence de risques technologiques majeurs, aucun plan de prévention des risques liés ne concerne la commune de Remauville.

2. Reconstruction en cas de sinistre

La reconstruction après sinistre ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes :

- Elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans,
- Sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées.

Les reconstructions à l'identique sont interdites dans les cas suivants :

- Si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé...
- Si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- S'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère de la zone sur laquelle était sise la construction initiale démolie.

V. Paysage et environnement

1. Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent en particulier choisir des matériaux et couleurs qui se rapprochent de ceux croisés sur le territoire de la commune et consignés dans la palette chromatique indicative disponible en annexe du présent document.

2. Camping et caravanning sur terrain libre

Le camping-caravanning sur terrain libre est interdit.

3. Isolation thermique des constructions

Conformément à l'article L 151-28 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, introduits par la loi n°2010- 788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, en cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies, des dérogations aux règles de distance par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur pourront être envisagées sans porter atteinte à la préservation du patrimoine architectural et paysager de la commune.

4. Performances environnementales

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorables des voies.

Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux (notamment pour les stationnements).

Les panneaux photovoltaïques solaires doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, ils seront intégrés de la manière la plus harmonieuse possible dans la toiture et selon les dispositions particulières à chaque zone.

Les pompes à chaleur, ventilation et climatisation seront non visibles depuis l'espace public et feront l'objet d'une insertion esthétique en harmonie avec la construction support (coffrage, boîtier, etc.). Le cas échéant, un caisson sera ajouté pour limiter les nuisances sonores.

5. Zones humides

Les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être préservées.

Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

Les zones humides sont soumises aux dispositions réglementaires littérales afférentes en application de l'article L.212-3 du Code de l'environnement.

6. Plantations d'alignement

Pour rappel, Les plantations d'alignement sont protégées au titre du L.350-3 du Code de l'Environnement, toute atteinte doit être justifiée et est soumise à déclaration

VI. Équipements et réseau

1. Accessibilité des terrains

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2. Réseau d'Adduction en Eau potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3. Réseaux d'Assainissement (EU) et d'Eaux Pluviales (EP)

Lorsqu'un logement n'est pas raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, il doit être équipé d'une installation d'assainissement non collectif autonome. Cette installation doit faire l'objet d'un contrôle effectué par l'organisme en charge (affermage auprès de la SAUR). Le contrôle donne lieu à un diagnostic. En cas de vente, le vendeur doit annexer ce diagnostic au sein d'un dossier de diagnostic technique (DDT). Le DDT doit être remis à l'acquéreur.

En cas de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées, doit malgré tout être assurée :

- la gestion à minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial.
- pour les événements pluvieux plus importants (jusqu'à des pluies de retour trentennales), une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec le cas échéant, un rejet à débit régulé vers le réseau d'eau pluvial.

4. Réseaux électriques et de télécommunications

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains pour toute nouvelle construction ou aménagement.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte à rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques.

5. Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

VII. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit

être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement s'effectue sur la parcelle portant la construction et doit disposer d'une place a

minima quelle que soit la zone concernée.

Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement ou collectif), les parkings devront être équipés de réseaux électriques dimensionnés pour accueillir des stationnements pour véhicules électriques. Le nombre de stationnements pour véhicule électrique devra être fixé au cas par cas pour chaque opération.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

PARTIE 4 : Dispositions générales

applicables à certains secteurs

ou éléments identifiés au

règlement graphique

I. Périmètre soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)


Cinq OAP existent dans le PLU de Remauville. Il s'agit de deux OAP thématique (OAP 1 : Développement d'un réseau d'itinéraires doux à travers la commune et OAP 5 : Trames écologiques) et de trois OAP sectorielles (OAP 2 : Entrée de ville Sud Remauville, OAP 3 : Extension cœur de Remauville et OAP 4 : Extension entrée de ville nord Remauville). Tout projet s'inscrivant dans leurs périmètres doit entretenir un rapport de compatibilité avec les orientations définies.

II. Les secteurs composant la Trame Verte et Bleue (TVB) identifiés au titre du 4° de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme

Les continuités écologiques identifiées sur le règlement graphique (zonage) en tant que Trame Verte et Bleue doivent être préservées.

A ce titre, les constructions, installations, aménagements au sein de la Trame Verte et Bleue, sont autorisées à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, par leur nature, situation ou dimensions.

Sont considérés comme appartenant à la trame verte et bleue, tous les espaces du règlement graphique concernés par les éléments de légende suivants :

- Espaces Verts à Préserver (EVP)  : Cette inscription vise à protéger les fonds de jardins et lisières végétales participant à la qualité de la trame verte et assurant la transition entre le tissu urbain et les espaces agricoles.
- Les zones humides avérées sont repérées au moyen de sous-secteurs indicés « zh » au sein des zones A et N. Elles sont à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

III. Éléments de patrimoine vernaculaire protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

Les éléments remarquables de Remauville sont affichés sur le règlement graphique avec les figurés suivants :

 : Les croix & calvaires

 : Les puits

 : Les statuettes

Ils sont également présentés en annexe au présent règlement.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de démolir).

L'autorisation pourra être refusée s'il s'avère que le projet, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à compromettre un élément de patrimoine bâti.

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes accolées à un élément du patrimoine bâti identifié doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine bâti à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine bâti identifié doivent respecter le gabarit de cet élément.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale.

IV. Les éléments inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques

La protection au titre des monuments historiques est une servitude d'utilité publique fondée sur l'intérêt patrimonial d'un bien, qui s'évalue en examinant un ensemble de critères historiques, artistiques, scientifiques et techniques. Les notions de rareté, d'exemplarité, d'authenticité et d'intégrité des biens sont notamment prises en compte.

A Remauville, les éléments protégés au titre des monuments historiques sont affichés sur le règlement graphique. Il n'en existe qu'un :



: L'église Saint-Médard, inscrite aux Monuments Historiques en 1926

V. Autres éléments identifiés au règlement graphique

★ : Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2, les nouvelles destinations d'usage autorisées sont les suivantes :

- Logement
- Hébergement
- Equipement recevant du public
- Centre de congrès et d'exposition

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.



: Cône de vue à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Afin de préserver les vues sur l'église de Remauville depuis la rue Grande en entrée de ville, toute construction est interdite au sein du cône de vue figurant sur le règlement graphique.

● ● ● : Alignement d'arbres préservé au titre de l'article du code de l'urbanisme L113-1. Ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

PARTIE 5 : Dispositions spécifiques

applicables aux zones urbaines (U)

I. Règlement de la zone UA

Cette zone correspond au tissu historique des hameaux, relativement dense. Le noyau historique se compose de maisons rurales traditionnelles et de longères, souvent alignées sur la rue, elles forment une structure de village rue à Remauville et Bouchereau notamment.

L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies bien que celui-ci ne soit pas toujours rectiligne, du fait de la préexistence de la trame urbaine ancienne. Les divisions de parcelles à destination d'habitation ne permettant pas de maintenir l'identité du cœur de ville sont à éviter.

Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des bâtiments et des éléments de paysage y ont été identifiés, qui présentent un intérêt patrimonial et architectural à préserver.

Les règles établies par le PLU ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble d'un projet, mais aux différentes propriétés issues d'une division, selon la possibilité d'opposition prévue à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un PLU en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces éléments sont identifiés par le symbole de la légende « protection d'éléments du patrimoine » dans les plans de zonage du PLU.

Une partie de la zone UA est concernée par l'OAP n°2 ; une autre par l'OAP n°3. Le périmètre des OAP figure au plan de zonage.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article UA.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

V : autorisé	V* : autorisé sous condition	X : interdit
HABITATION		
Logement		V
Hébergement		V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail Condition(s) <ul style="list-style-type: none"> Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...) ; Proposer une intégration qui ne nuit pas à la cohérence urbaine, architecturale et paysagère du bourg 		V*
Restauration Condition(s) <ul style="list-style-type: none"> Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...) ; Proposer une intégration qui ne nuit pas à la cohérence urbaine, architecturale et paysagère du bourg ; Créer des stationnements adéquats à la fréquentation (clientèle et employés) et qui n'empiètent pas sur les stationnements existants 		V*
Commerce de gros		X
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle Condition(s) <ul style="list-style-type: none"> Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...) ; Proposer des stationnements adéquats à la fréquentation (clientèle et employés) et qui n'empiètent pas sur les stationnements existants, notamment ceux de la place de l'église 		V*
Cinéma <ul style="list-style-type: none"> Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...) ; Proposer des stationnements adéquats à la fréquentation (clientèle et employés) et qui n'empiètent pas sur les stationnements existants, notamment ceux de la place de l'église		V*

Hôtels <i>Condition(s)</i> <ul style="list-style-type: none"> Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...) ; Proposer des stationnements adéquats à la fréquentation (clientèle et employés) et qui n'empiètent pas sur les stationnements existants, notamment ceux de la place de l'église 	V*
Autres hébergements touristiques <i>Condition(s)</i> <ul style="list-style-type: none"> Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...) ; Proposer des stationnements adéquats à la fréquentation (clientèle et employés) et qui n'empiètent pas sur les stationnements existants, notamment ceux de la place de l'église Les campings ne sont pas autorisés 	V*
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacle	V
Équipements sportifs	V
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureaux <i>Condition(s)</i> <ul style="list-style-type: none"> Proposer une localisation intéressante pour la dynamisation du centre-bourg ; Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...) ; <i>Proposer une intégration qui ne nuit pas à la cohérence urbaine, architecturale et paysagère du bourg</i>	V*
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (article R111-2)	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL	

Habitat léger permanent	X
Stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Affouillements et exhaussements de sol <i>Condition(s) :</i> <i>Doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.</i>	V*
Carrières	X
Installations de télécommunication <i>Condition(s) :</i> <ul style="list-style-type: none"> <i>Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...) ;</i> <i>Proposer une intégration qui ne nuit pas à la cohérence urbaine, architecturale et paysagère du bourg</i>	V*

Espaces verts à préserver (EVP)

Dans les Espaces Verts à Préserver inscrits au plan de zonage en zone UA, aucune construction n'est autorisée, à l'exception :

- des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site, avec un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 10 m² et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m ;
- des piscines n'excédant pas 30m² ;
- des petits aménagements sportifs à usage privé.

Article UA.2 : Mixité sociale et fonctionnelle

La zone UA peut accueillir des opérations de diversification de l'habitat tant pour les typologies de logement que pour les statuts d'occupation afin de fluidifier les parcours résidentiels des Remauvillois. Ces opérations doivent faire preuve d'une insertion urbaine et architecturale exemplaire afin de ne pas dénaturer l'identité des hameaux.

L'accueil de petits commerces est autorisé et sera favorisé notamment le long de la rue Grande et autour de la Mairie afin de maintenir et développer une petite centralité propre à animer le cœur de ville de Remauville.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Article UA.3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Règle générale

Pour les terrains en premier rideau, les constructions principales sont interdites au-delà de 40m de distance mesurée à partir de l'alignement avec les voies publiques ou privées.

En limite des voies publiques ou privées, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un retrait compris entre 6m et 8m par rapport à la voie.

Pour les terrains en second rideau, les constructions principales sont interdites au-delà de 80m de distance mesurée à partir de l'alignement avec les voies publiques ou privées.

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UA.4.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune, existante ou à créer, se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Alternative

Les Règles générales d'implantation ne s'appliquent pas pour l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle générale, sans augmentation ou réduction du retrait existant, et sous réserve de privilégier la visibilité à l'angle des voies.

Les Règles générales d'implantation ne s'appliquent pas non plus dans le cas où la construction nouvelle viendrait s'adosser à un bâtiment riverain implanté à moins de 6m de l'alignement, tout en respectant les règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue inférieure à 9 mètres :
implantation sur
les deux limites séparatives ;
- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue comprise entre 9 et 16
mètres : implantation sur au moins une limite séparative et la marge avec l'autre
limite séparative devra être d'au moins 3m ;
- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue supérieure à 16 mètres :
implantation
avec au moins 3m de part et d'autre de la construction.

Pour les parcelles ne comportant pas de façade sur rue, les constructions peuvent être
implantées soit :

- En limite séparative
- En retrait d'au moins 3 m.

Dans une bande de 10m par rapport au fond de parcelle (limite opposée à la voie publique),
toute construction nouvelle est interdite.

Les piscines devront respecter une marge de recul d'au moins 3m par rapport aux limites
séparatives.

Règle alternative

Les annexes peuvent être implantées soit :

- En limite séparative
- En retrait d'au moins 2 m.

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

La construction de plusieurs bâtiments pour un usage prévu à l'article UA.1 est autorisée sur
une même parcelle sauf pour le cas des constructions à usage d'habitation.

Une distance minimale de 5 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur au faîtage pour les toitures à pente, et 7 mètres à l'acrotère pour les toitures-terrasses.

Le nombre maximal de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables est fixé à trois, soit R + 1 + combles.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 2,50 mètres de hauteur.

Article UA.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Règle générale

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives.

Il est imposé un minimum de 20 tuiles au mètre carré.

Les toitures à pente (à l'exception des vérandas) doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie et ne doivent pas comporter de débord sur pignon à l'exception des constructions marquées comme patrimoine remarquable sur le règlement graphique.

En cas d'extension d'une construction existante, les toitures doivent garder le même aspect que celle du corps principal.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- Soit par des ouvertures en lucarnes ;
- Soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (n'excédant pas 0,8m x 1m) ;

- Soit par des ouvertures en pignon.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve de ne pas être visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, lesdits systèmes doivent s'intégrer par leur aspect et forme à la construction principale : la couleur doit s'approcher de celle

du toit, ils doivent être intégrés dans le plan du toit sans dépassement et ne peuvent excéder 1/3 de

la surface du toit.

Règle alternative

Les toitures terrasses avec ou sans aménagement sur la partie supérieure sont autorisées sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public et de respecter les distances obligatoires des articles 678 et 679 du Code civil imposant les distances suivantes :

- En vue droite : 1,90 m minimum entre le bord de la fenêtre (parement extérieur du mur), le rebord extérieur du balcon ou de la terrasse et la limite séparative,
- En vue oblique : la distance de 0,60 m se calcule en se plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine.

Une toiture en terrasse ou à une seule pente (de 10° minimum) peut être autorisée n'importe où pour un bâtiment annexe de faible dimension.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (aspect de type carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Les installations et éléments techniques extérieurs comme définis dans le lexique ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres, portails compris.

Les clôtures devront constituer des ensembles homogènes et pourront être de deux types :

- Soit un mur maçonné idéalement en pierre calcaire et enduit de chaux typiques de l'architecture locale (sinon en parpaings recouverts d'enduit de couleur similaire à la construction principale);
- Soit de haies vives doublées ou non (côté rue) d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximale et surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une balustrade.

Les haies végétales devront être denses et diversifiées pour favoriser et entretenir une mixité floristique et écologique et permettre un effet occultant, au moins partiel, durant toutes les saisons.

De manière générale, les clôtures en béton ou plaques de béton préfabriquées sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, d'aspect de type brique et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur bahut surmonté d'une grille.

Éléments du patrimoine paysager et bâti

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Réhabilitations, modifications et extensions des constructions existantes

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Dans le cas d'une extension, elle gardera un volume inférieur à l'existant pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage principal au tissu urbain.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser les apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

Les panneaux photovoltaïques solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, lesdits systèmes doivent s'intégrer par leur aspect et forme à la construction principale : la couleur doit s'approcher de celle du toit, ils doivent être intégrés dans le plan du toit sans dépassement et ne peuvent excéder 1/3 de la surface du toit.

Dispositions diverses

Les sous-sols seront enterrés, ils ne dépasseront pas le niveau du sol naturel de plus de 50 cm.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout et installations similaires devront de préférence être enterrées, sinon elles devront être masquées par des aménagements paysagers les masquant à toute saison.

Article UA.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Espaces de pleine terre

Un minimum de 40% des espaces libres devront être conservés en pleine terre.

Plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.

Toutes les plantations, sont réalisées au moyen d'essences endémiques ou, à défaut, adaptées aux conditions locales (sol, climat, ensoleillement...), à l'exception des espèces invasives, dont la plantation est interdite. Il conviendra de se rapporter à la liste des Espèces locales conseillées (annexe I) et à celle des Espèces invasives (annexe II).

30% des végétaux plantés devront être persistants.

Les plantations devront être réalisées avec des essences variées (les haies en particulier) afin de diversifier les habitats écologiques pour la petite faune et limiter la propagation de maladies sur une même essence.

Espaces verts à préserver (EVP)

Dans les Espaces Verts à Préserver inscrits au plan de zonage, les arbres existants doivent être préservés. Leur abattage est uniquement autorisé pour des raisons de sécurité ou phytosanitaires. Chaque arbre abattu devra pouvoir être remplacé par un arbre de développement équivalent à l'âge adulte.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert à Préserver ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Article UA.6 : Stationnement

Principe

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Les stationnements doivent être assurés strictement en dehors de la voie publique.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de planchers des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres, et une longueur au moins égale à 5 mètres.

La pente maximum d'une place de stationnement ne peut excéder 5%.

Les stationnements paysagers, c'est-à-dire permettant une imperméabilisation réduite et une insertion paysagère de qualité, devront être privilégiés.

Pour rappel, selon la réglementation, les places aménagées à destination des personnes à mobilité réduite (PMR) doivent faire 3,30 m de largeur 5 m de longueur au minimum et occuper un sol plat, non glissant et dur.

Nombre d'emplacements

Règle générale

Constructions à usage d'habitation collective (sauf logements sociaux) :

- 1 place par logement jusqu'à 50m² de SP (surface plancher) ;
- 2 places par logement de 50m² à 100m² de SP ;
- 2,5 places par logement de plus de 100m².

Constructions à usage d'habitation individuelle :

- 2 places par logement au minimum.

Au titre de la sécurisation de la circulation, un recul du portail de 5 m peut être réalisé, permettant de stationner la voiture en dehors de la voirie publique en attendant l'ouverture du portail (stationnement dit « places de midi »).

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

- Une place pour 55m² de SP
- Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.
- A partir de 20 places de stationnement, une place de PMR doit être aménagée

Constructions à usage commercial ou artisanal :

- Il sera créé au minimum une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
- Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.
- A partir de 20 places de stationnement, une place de PMR doit être aménagée
- Il sera aménagé une place de livraison pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher.
- Les stationnements ne devront en aucun cas constituer une gêne aux circulations de l'espace public.

Hôtels, restaurants :

- Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel plus le nombre de stationnements adéquats pour les employés ;
- Il doit être créé une place de stationnement pour 20 mètres carrés de

restaurant.

Établissements d'enseignement :

- Il doit être créé une place de stationnement par classe.

Règle alternative

Pour les hébergements touristiques autres que les établissements hôteliers, une place de stationnement supplémentaire est demandée par rapport au nombre de stationnement requis pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UA.7 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur et d'au moins 5 mètres en cas d'opération de plus de 4 logements.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Article UA.8 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement toutes les eaux usées doivent être

dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

Tout projet de division fera l'objet d'une consultation du service public d'assainissement non collectif, quant aux modalités de réalisation du dispositif d'assainissement non collectif ou de conservation des installations existantes.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit mettre en place une rétention et une gestion des eaux adaptées à chaque parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre la gestion a minima des petites pluies (10mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou les réseaux (unitaires ou séparatifs), et pour les événements pluvieux plus importants (jusqu'à des pluies de retour trentennales), une gestion à la parcelle avec le cas échéant un rejet à débit régulé vers le réseau d'eau pluviale.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible.

En matière d'infiltration des eaux pluviales, des techniques alternatives doivent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Dans tous les cas, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité, gaz...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

II. Règlement de la zone UB

Cette zone correspond aux espaces pavillonnaires de la commune, caractérisés par un tissu peu dense, uniquement résidentiel, assez récent et généralement en extension des hameaux historiques.

Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des bâtiments et des éléments de paysage y ont été identifiés et présentent un intérêt patrimonial et architectural à préserver.

Les règles établies par le PLU ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble d'un projet, mais aux différentes propriétés issues d'une division, selon la possibilité d'opposition prévue à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces éléments sont identifiés par le symbole de la légende « protection d'éléments du patrimoine » dans les plans de zonage du PLU.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article UB.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

V : autorisé	V* : autorisé sous condition	X : interdit
HABITATION		
Logement		V
Hébergement		V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		X
Restauration		X
Commerce de gros		X
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
Cinéma <ul style="list-style-type: none"> Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...) ; <i>Proposer des stationnements adéquats à la fréquentation (clientèle et employés) et qui n'empiètent pas sur les stationnements existants, notamment ceux de la place de l'église</i>		V*
Hôtels Condition(s) <ul style="list-style-type: none"> Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...) ; Proposer des stationnements adéquats à la fréquentation (clientèle et employés) et qui n'empiètent pas sur les stationnements existants, notamment ceux de la place de l'église 		V*
Autres hébergements touristiques Condition(s) <ul style="list-style-type: none"> Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...) ; Proposer des stationnements adéquats à la fréquentation (clientèle et employés) et qui n'empiètent pas sur les stationnements existants, notamment ceux de la place de l'église <i>Les campings ne sont pas autorisés</i>		V*
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés		V

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacle	X
Équipements sportifs	V
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureaux Condition(s) <ul style="list-style-type: none"> Doivent s'insérer respectueusement dans la trame urbaine, architecturale et paysagère du hameau Les locaux de bureaux sont autorisés sous réserve d'accompagner une activité existante 	V*
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (article R111-2)	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL	
Habitat léger permanent	X
Stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées Condition(s) : Doivent s'insérer respectueusement dans la trame urbaine, architecturale et paysagère du hameau	V*
Locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Affouillements et exhaussements de sol Condition(s) : Doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.	V*
Carrières	X
Installations de télécommunication	X

Espaces verts à préserver (EVP)

Dans les Espaces Verts à Préserver inscrits au plan de zonage en zone UB, aucune construction n'est autorisée, à l'exception :

- des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site, avec un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 10 m² et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m ;
- des piscines n'excédant pas 30m² ;
- des petits aménagements sportifs à usage privé.

Article UB.2 : Mixité sociale et fonctionnelle

La zone UB peut accueillir des opérations de diversification de l'habitat tant pour les typologies de logement que pour les statuts d'occupation afin de fluidifier les parcours résidentiels des Remauvillois. Ces opérations doivent faire preuve d'une insertion urbaine et architecturale exemplaire afin de ne pas dénaturer l'identité du hameau, notamment en termes de gabarits et de hauteurs.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Article UB.3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Règle générale

En zone UB

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait compris entre 6m et 8m par rapport à la voie.

La continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UB.4.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune, existante ou à créer, se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Alternative

Les règles générales d'implantation ne s'appliquent pas pour l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle générale, sans augmentation ou réduction du retrait existant, et sous réserve de privilégier la visibilité à l'angle des voies.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue inférieure à 9 mètres :
implantation sur les deux limites séparatives ;
- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue comprise entre 9 et 16 mètres : implantation sur au moins une limite séparative et la marge avec l'autre limite séparative doit être d'au moins 3m ;
- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue supérieure à 16 mètres :
implantation
avec une marge d'au moins 3m de part et d'autre de la

construction.

Pour les parcelles ne comportant pas de façade sur rue, les constructions peuvent être implantées soit :

- En limite séparative
- En retrait d'au moins 3 m.

Dans une bande de 10m par rapport au fond de parcelle (limite opposée à la voie publique), toute construction nouvelle est interdite.

Les piscines devront respecter une marge de recul d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

Règle alternative

Les annexes peuvent être implantées soit :

- En limite séparative
- En retrait d'au moins 2 m.

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

Une distance minimale de 5 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur au faîtage pour les toitures en pente, et 7 mètres à l'acrotère pour les toitures-terrasses.

Le nombre maximal de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables est fixé à trois, soit R + 1 + combles.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 2,5 mètres de hauteur.

Article UB.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Règle générale

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives.

En cas d'extension d'une construction existante, les toitures doivent garder le même aspect que celle du corps principal.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve de ne pas être visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, lesdits systèmes doivent s'intégrer par leur aspect et forme à la construction principale : la couleur doit s'approcher de celle du toit, ils doivent être intégrés dans le plan du toit sans dépassement et ne peuvent excéder 1/3 de la surface du toit.

Règle alternative

Les toitures terrasses avec ou sans aménagement sur la partie supérieure sont autorisées sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public et de respecter les distances obligatoires des articles 678 et 679 du Code civil imposant les distances suivantes :

- En vue droite : 1,90m minimum entre le bord de la fenêtre (parement extérieur du mur), le rebord extérieur du balcon ou de la terrasse et la limite séparative,
- En vue oblique : 0,60m (la distance se calcule en vous plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine).

Une toiture en terrasse ou à une seule pente (de 10° minimum) peut être autorisée n'importe où pour un bâtiment annexe de faible dimension.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect. Les installations et éléments techniques extérieurs comme définis dans le lexique ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

L'emploi à nu sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (aspect de type carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres, portails compris.

Les clôtures devront constituer des ensembles homogènes et pourront être de deux types :

- Soit un mur maçonné de préférence en pierre calcaire et enduit de chaux typiques de l'architecture locale (sinon en parpaings recouverts d'enduit de couleur similaire à la construction principale) ;
- Soit de haies vives doublées ou non (côté rue) d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximale et surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une balustrade.

Les haies doivent systématiquement être denses et diversifiées pour favoriser et entretenir une mixité floristique et écologique et permettre un effet occultant, au moins partiel, durant toutes les saisons.

De manière générale, les clôtures en béton ou plaques de béton préfabriquées sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, d'aspect de type brique et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur bahut surmonté d'une grille.

Réhabilitations, modifications et extensions des constructions existantes

Les réhabilitations et modifications des volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Dans le cas d'une extension, elle gardera un volume inférieur à l'existant pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage principal au tissu urbain.

Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser les apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

Les panneaux photovoltaïques solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, lesdits systèmes doivent s'intégrer par leur aspect et forme à la construction principale : la couleur doit s'approcher de celle du toit, ils doivent être intégrés dans le plan du toit sans dépassement et ne peuvent excéder 1/3 de la surface du toit.

Dispositions diverses

Les sous-sols seront enterrés, ils ne dépasseront pas le niveau du sol naturel de plus de 1 mètre.

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout et installations similaires devront de préférence être enterrées, sinon elles devront être masquées par des aménagements paysagers les masquant à toute saison.

Article UB.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Espaces de pleine terre

Un minimum de 60% des espaces libres doivent être conservés en pleine terre.

Plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.

Toutes les plantations, sont réalisées au moyen d'essences endémiques ou, à défaut, adaptées aux conditions locales (sol, climat, ensoleillement...), à l'exception des espèces invasives, dont la plantation est interdite. Il conviendra de se rapporter à la liste des Espèces locales conseillées (annexe I) et à celle des Espèces invasives (annexe II).

30% des végétaux plantés devront être persistants.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences variées (les haies en particulier) afin de diversifier les habitats écologiques pour la petite faune et limiter la propagation de maladies sur une même essence.

Espaces verts à préserver (EVP)

Dans les Espaces Verts à Préserver inscrits au plan de zonage, les arbres existants doivent être préservés. Leur abattage est uniquement autorisé pour des raisons de sécurité ou phytosanitaires. Chaque arbre abattu devra pouvoir être remplacé par un arbre de développement équivalent à l'âge adulte.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert à Préserver ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Article UB.6 : Stationnement

Principe

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Les stationnements doivent être assurés strictement en dehors de la voie publique.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de planchers des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres, et une longueur au moins égale à 5 mètres.

La pente maximum d'une place de stationnement ne peut excéder 5%.

Les stationnements paysagers, c'est-à-dire permettant une imperméabilisation réduite et une insertion paysagère de qualité, devront être privilégiés.

Pour rappel, selon la réglementation, les places aménagées à destination des personnes à mobilité réduite (PMR) doivent faire 3,30 m de largeur 5 m de longueur au minimum et occuper un sol plat, non glissant et dur.

Nombre d'emplacements

Règle générale

Constructions à usage d'habitation collective (sauf logements sociaux) :

- 1 place par logement jusqu'à 50m² de SP (surface plancher) ;
- 2 places par logement de 50m² à 100m² de SP ;
- 2,5 places par logement de plus de 100m².

Constructions à usage d'habitation individuelle :

- 2 places par logement au minimum.

Au titre de la sécurisation de la circulation, un recul du portail de 5 m peut être réalisé, permettant de stationner la voiture en dehors de la voirie publique en attendant l'ouverture du portail (stationnement dit « places de midi »).

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

- Une place pour 55m² de SP
- Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.
- A partir de 20 places de stationnement, une place de PMR doit être aménagée

Règle alternative

Pour les hébergements touristiques autres que les établissements hôteliers, une place de stationnement supplémentaire est demandée par rapport au nombre de stationnement requis pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UB.7 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur et d'au moins 5 mètres en cas d'opération de plus de 4 logements.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Article UB.8 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être

soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

Tout projet de division fera l'objet d'une consultation du service public d'assainissement non collectif, quant aux modalités de réalisation du dispositif d'assainissement non collectif ou de conservation des installations existantes.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit mettre en place une rétention et une gestion des eaux adaptées à chaque parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre la gestion a minima des petites pluies (10mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou les réseaux (unitaires ou séparatifs), et pour les événements pluvieux plus importants (jusqu'à des pluies de retour trentennales), une gestion à la parcelle avec le cas échéant un rejet à débit régulé vers le réseau d'eau pluviale.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible.

En matière d'infiltration des eaux pluviales, des techniques alternatives doivent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Dans tous les cas, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité, gaz...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

III. Règlement de la zone UE

Cette zone correspond aux secteurs destinés à accueillir les équipements de la commune, de quelque nature qu'ils soient.

Des bâtiments et des éléments de paysage y ont été identifiés, ils présentent un intérêt patrimonial et architectural à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. A noter en particulier la présence de l'église inscrite au registre des Monuments Historiques.

Les règles établies par le PLU ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble d'un projet, mais aux différentes propriétés issues d'une division, selon la possibilité d'opposition prévue à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un PLU en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces éléments sont identifiés par le symbole de la légende « protection d'éléments du patrimoine » dans les plans de zonage du PLU.

Une partie de la zone UE est concernée par l'OAP n°3. Le périmètre de l'OAP figure au plan de zonage.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article UE.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

V : autorisé	V* : autorisé sous condition	X : interdit
HABITATION		
Logement Condition : • Uniquement liés à la fonction de gardiennage des autres activités autorisées		V*
Hébergement		X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		X
Restauration		X
Commerce de gros		X
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
Cinéma		X
Hôtels		X
Autres hébergements touristiques		X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés		V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		V
Salles d'art et de spectacle		V
Équipements sportifs		V
Lieux de culte		V
Autres équipements recevant du public		V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie		X
Entrepôts		X
Bureaux		X
Centre de congrès et d'exposition		X

Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (article R111-2)	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL	
Habitat léger permanent	X
Stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Affouillements et exhaussements de sol Condition(s) : <ul style="list-style-type: none"> Doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. 	V*
Carrières	X
Installations de télécommunication	X

Article UE.2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Les secteurs dédiés aux équipements sont destinés à accueillir toute construction visant à favoriser le développement et à la diversification des activités portées par la commune et au service des habitants (sports, cultures, social, évènementiel...).

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Article UE.3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

En limite des voies publiques ou privées, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un retrait d'au moins 5m par rapport à la voie.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives lorsqu'il s'agit de façade aveugle.

Un retrait minimum de 3 mètres est imposé en cas de baie.

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

Une distance d'au minimum 3 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

Hauteur

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.

Article UE.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La construction et l'aménagement d'équipements publics font l'objet d'une réglementation plus souple, permettant de répondre aux besoins de la population. Ceux-ci devront cependant répondre à un impératif d'insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère adaptée au contexte du centre-bourg. Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Article UE.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Espaces de pleine terre

Un minimum de 30% des espaces libres devront être conservés en pleine terre.

Plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.

Toutes les plantations, sont réalisées au moyen d'essences endémiques ou, à défaut, adaptées aux conditions locales (sol, climat, ensoleillement...), à l'exception des espèces invasives, dont la plantation est interdite. Il conviendra de se rapporter à la liste des Espèces locales conseillées (annexe I) et à celle des Espèces invasives (annexe II).

30% des végétaux plantés devront être persistants.

Les plantations devront être réalisées avec des essences variées (les haies en particulier) afin de diversifier les habitats écologiques pour la petite faune et limiter la propagation de maladies sur une même essence.

Article UE.6 : Stationnement

Principe

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

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UE.7 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 5 mètres de largeur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Article UE.8 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Eaux usées et eaux

pluviales Voir dispositions générales.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité, gaz...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

IV. Règlement de la zone UZ

Cette zone correspond à un espace d'activités économiques au sein du hameau de Bouchereau, dont les règles plus souples visent la préservation de son dynamisme.

Différents types de construction occupent la zone : entrepôts, ancienne longère...

Les règles établies par le PLU ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble d'un projet, mais aux différentes propriétés issues d'une division, selon la possibilité d'opposition prévue à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un PLU en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces éléments sont identifiés par le symbole de la légende « protection d'éléments du patrimoine » dans les plans de zonage du PLU.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article UZ.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

V : autorisé	V* : autorisé sous condition	X : interdit
HABITATION		
Logement Condition : <ul style="list-style-type: none"> Uniquement liés à la fonction de gardiennage des autres activités autorisées 		V*
Hébergement Condition : <ul style="list-style-type: none"> Uniquement hébergement saisonnier en lien avec les activités existantes sur la commune 		V*
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail Condition(s) <ul style="list-style-type: none"> Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...) ; Proposer une intégration qui ne nuit pas à la cohérence urbaine, architecturale et paysagère du bourg 		V*
Restauration Condition(s) <ul style="list-style-type: none"> Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...) ; Proposer une intégration qui ne nuit pas à la cohérence urbaine, architecturale et paysagère du bourg ; Créer des stationnements adéquats à la fréquentation (clientèle et employés) et qui n'empiètent pas sur les stationnements existants 		V*
Commerce de gros Condition(s) <ul style="list-style-type: none"> Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...) ; Proposer une intégration qui ne nuit pas à la cohérence urbaine, architecturale et paysagère du bourg 		V*

Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle <i>Condition(s)</i>	V*
<ul style="list-style-type: none"> Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...) ; Proposer des stationnements adéquats à la fréquentation (clientèle et employés) et qui n'empiètent pas sur les stationnements existants 	
Cinéma	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacle	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts <i>Condition(s) :</i>	V*
<ul style="list-style-type: none"> Tout stockage de matériel, engin ou autres éléments relevant des activités présentes doit être réalisé de préférence dans des locaux dédiés ou, à défaut, en extérieur et ne pas être visible depuis l'espace public 	
Bureaux <i>Condition(s)</i>	V*
<ul style="list-style-type: none"> Doivent s'insérer respectueusement dans la trame urbaine, architecturale et paysagère du hameau 	
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (article R111-2)	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V
Exploitation forestière	X

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL	
Habitat léger permanent	X
Stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées <i>Condition :</i> <ul style="list-style-type: none"> <i>Doivent s'insérer respectueusement dans la trame urbaine, architecturale et paysagère du hameau</i> 	V*
Locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Affouillements et exhaussements de sol <i>Condition(s) :</i> <ul style="list-style-type: none"> <i>Doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.</i> 	V*
Carrières	X
Installations de télécommunication	X

Article UZ.2 : Mixité sociale et fonctionnelle

La zone UZ vise essentiellement l'accueil et le maintien de l'activité économique, importante pour le village qui est du reste essentiellement résidentiel. Elle peut accueillir au besoin d'autres locaux d'intérêt collectif.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Article UZ.3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Règle générale

En limite des voies publiques ou privées, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un retrait compris entre 6m et 8m par rapport à la voie.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune, existante ou à créer, se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Règle alternative

Les Règles générales d'implantation ne s'appliquent pas pour l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle générale, sans augmentation ou réduction du retrait existant, et sous réserve de privilégier la visibilité à l'angle des voies.

Les Règles générales d'implantation ne s'appliquent pas non plus dans le cas où la construction nouvelle viendrait s'adosser à un bâtiment riverain implanté à moins de 6m de l'alignement, tout en respectant les règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue inférieure à 9 mètres : implantation sur les deux limites séparatives ;
- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue comprise entre 9 et 16 mètres : implantation sur au moins une limite séparative et la marge avec l'autre limite séparative devra être d'au moins 3m ;
- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue supérieure à 16 mètres : implantation avec au moins 3m de part et d'autre de la construction.

Pour les parcelles ne comportant pas de façade sur rue, les constructions peuvent être implantées soit :

- En limite séparative
- En retrait d'au moins 3 m.

Les piscines devront respecter une marge de recul d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

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

La construction de plusieurs bâtiments pour un usage prévu à l'article UZ.1 est autorisée sur une même parcelle sauf pour le cas des constructions à usage d'habitation.

Une distance d'au minimum 3 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres de hauteur.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 2,50 mètres de hauteur.

Article UZ.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Règle générale

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives.

Les toitures à pente (à l'exception des vérandas) doivent être soit :

- recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est alors imposé un minimum de 20 tuiles au mètre carré ;
- en matériaux plus légers (en tôle par exemple) et avoir un aspect accordé aux façades.

En cas d'extension d'une construction existante, les toitures doivent garder le même aspect que celle du corps principal.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- Soit par des ouvertures en lucarnes ;
- Soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (n'excédant pas 0,8m x 1m) ;
- Soit par des ouvertures en pignon.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve de ne pas être visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, lesdits systèmes doivent s'intégrer par leur aspect et forme à la construction principale : la couleur doit s'approcher de celle du toit, ils doivent être intégrés dans le plan du toit sans dépassement et ne peuvent excéder 1/3 de la surface du toit.

Règle alternative

Les toitures terrasses avec ou sans aménagement sur la partie supérieure sont autorisées sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public et de respecter les distances obligatoires des articles 678 et 679 du Code civil imposant les distances suivantes :

- En vue droite : 1,90 m minimum entre le bord de la fenêtre (parement extérieur du mur), le rebord extérieur du balcon ou de la terrasse et la limite séparative,
- En vue oblique : la distance de 0,60 m se calcule en se plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine.

Une toiture en terrasse ou à une seule pente (de 10° minimum) peut être autorisée n'importe où pour un bâtiment annexe de faible dimension.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (aspect de type carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Les installations et éléments techniques extérieurs comme définis dans le lexique ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les enseignes sont limitées à 1 seule pour chaque activité. L'enseigne ne doit pas occuper toute la largeur de la façade.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres, portails compris.

Les clôtures devront constituer des ensembles homogènes et pourront être de deux types :

- Soit un mur maçonné idéalement en pierre calcaire et enduit de chaux typiques de l'architecture locale (sinon en parpaings recouverts d'enduit de couleur similaire à la construction principale);
- Soit de haies vives doublées ou non (côté rue) d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximale
et surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une balustrade.

Les haies végétales devront être denses et diversifiées pour favoriser et entretenir une mixité floristique et écologique et permettre un effet occultant, au moins partiel, durant toutes les saisons.

De manière générale, les clôtures en béton ou plaques de béton préfabriquées sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, d'aspect de type brique et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Réhabilitations, modifications et extensions des constructions existantes

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser les apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

Dispositions diverses

Les sous-sols seront enterrés, ils ne dépasseront pas le niveau du sol naturel de plus de 1m.
Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout et installations similaires devront de préférence être enterrées, sinon elles devront être masquées par des aménagements paysagers les masquant à toute saison.

Article UZ.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Espaces de pleine terre :

Un minimum de 30% des espaces libres devront être conservés en pleine terre.

Plantations :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.

Toutes les plantations, sont réalisées au moyen d'essences endémiques ou, à défaut, adaptées aux conditions locales (sol, climat, ensoleillement...), à l'exception des espèces invasives, dont la plantation est interdite. Il conviendra de se rapporter à la liste des Espèces locales conseillées (annexe I) et à celle des Espèces invasives (annexe II).

30% des végétaux plantés devront être persistants.

Les plantations devront être réalisées avec des essences variées (les haies en particulier) afin de diversifier les habitats écologiques pour la petite faune et limiter la propagation de maladies sur une même essence.

La bande de 5 mètres non bâties le long du fond de parcelle, lorsqu'elle jouxte une zone agricole (A), devra être plantée de façon à créer une lisière végétale qualitative.

Article UZ.6 : Stationnement

Principe

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Les stationnements doivent être assurés strictement en dehors de la voie publique.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de planchers des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres, et une longueur au moins égale à 5 mètres.

La pente maximum d'une place de stationnement ne peut excéder 5%.

Les stationnements paysagers, c'est-à-dire permettant une imperméabilisation réduite et une insertion paysagère de qualité, devront être privilégiés.

Pour rappel, selon la réglementation, les places aménagées à destination des personnes à mobilité réduite (PMR) doivent faire 3,30 m de largeur 5 m de longueur au minimum et occuper un sol plat, non glissant et dur.

Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation collective (sauf logements sociaux) :

- 1 place par logement jusqu'à 50m² de SP (surface plancher) ;
- 2 places par logement de 50m² à 100m² de SP ;
- 2,5 places par logement de plus de 100m².

Constructions à usage d'hébergement :

- 1 place par hébergement.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

- 2 places par logement au minimum.

Au titre de la sécurisation de la circulation, un recul du portail de 5 m peut être réalisé, permettant de stationner la voiture en dehors de la voirie publique en attendant l'ouverture du portail (stationnement dit « places de midi »).

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

- Une place pour 55m² de SP
- Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.
- A partir de 20 places de stationnement, une place de PMR doit être aménagée

Constructions à usage commercial ou artisanal :

- Il sera créé au minimum une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

- Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.
- A partir de 20 places de stationnement, une place de PMR doit être aménagée
- Il sera aménagé une place de livraison pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher.
- Les stationnements ne devront en aucun cas constituer une gêne aux circulations de l'espace public.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UZ.7 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur et d'au moins 5 mètres en cas d'opération de plus de 4 logements.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Article UZ.8 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir

être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

Tout projet de division fera l'objet d'une consultation du service public d'assainissement non collectif, quant aux modalités de réalisation du dispositif d'assainissement non collectif ou de conservation des installations existantes.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la santé publique et le Code de l'urbanisme. Les rejets d'eaux usées autres que domestiques sont soumis à une autorisation spéciale de déversement ou une convention spéciale de déversement délivré par la collectivité.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit mettre en place une rétention et une gestion des eaux adaptées à chaque parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre la gestion a minima des petites pluies (10mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou les réseaux (unitaires ou séparatifs), et pour les événements pluvieux plus importants (jusqu'à des pluies de retour trentennales), une gestion à la parcelle avec le cas échéant un rejet à débit régulé vers le réseau d'eau pluviale.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible.

En matière d'infiltration des eaux pluviales, des techniques alternatives doivent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Dans tous les cas, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité, gaz...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

PARTIE 6 : Dispositions spécifiques applicables aux zones à urbaniser (AU)

I. Règlement de la zone AU

Il s'agit de deux secteurs « d'extension » visant à accueillir les habitations permettant d'accompagner la croissance démographique de Remauville :

- Le secteur AUa est stratégiquement positionnée sur une vaste « dent creuse » au sein même du tissu urbain du centre-bourg de Remauville, le long de la rue Grande. Son urbanisation constituera ainsi une simple prolongation du tissu urbain existant, sans fractionnement des espaces habités existants et futurs. De plus l'apport de population représente un levier de dynamisation du centre-bourg ;
- Le secteur AUb correspond à deux parcelles dans le prolongement de l'enveloppe urbaine existante, ouvertes à l'urbanisation pour permettre d'achever le processus d'extension du village entamé ces dernières années sur des parcelles découpées à cet effet.

Les règles établies par le PLU ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble d'un projet, mais aux différentes propriétés issues d'une division, selon la possibilité d'opposition prévue à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un PLU en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces éléments sont identifiés par le symbole de la légende « protection d'éléments du patrimoine » dans les plans de zonage du PLU.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les zones AU sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°3 pour le secteur AUa, OAP n°4 pour le secteur AUb). Pour rappel, ces orientations s'ajoutent au règlement, et doivent être prises en compte par tout projet de construction dans un rapport de compatibilité. Le périmètre des OAP figure au plan de zonage.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article AU.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

V : autorisé	V* : autorisé sous condition	X : interdit
HABITATION		
Logement		V
Hébergement		X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		X
Restauration		X
Commerce de gros		X
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
Cinéma		X
Hôtels		X
Autres hébergements touristiques		X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET 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
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
Salles d'art et de spectacle		X
Équipements sportifs		X
Lieux de culte		X
Autres équipements recevant du public		X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie		X
Entrepôts		X
Bureaux		X
Centre de congrès et d'exposition		X
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (article R111-2)		X

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL	
Habitat léger permanent	X
Stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Affouillements et exhaussements de sol Condition(s) : <ul style="list-style-type: none"> Doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. 	V*
Carrières	X
Installations de télécommunication	X

Espaces verts à préserver (EVP)

Dans les Espaces Verts à Préserver inscrits au plan de zonage en zone UB, aucune construction n'est autorisée, à l'exception :

- des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site, avec un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 10 m² et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m ;
- des piscines n'excédant pas 30m² ;
- des petits aménagements sportifs à usage privé.

Article AU.2 : Mixité sociale et fonctionnelle

La zone AU a vocation à accueillir des opérations d'habitat qui peuvent permettre une diversification tant pour les typologies de logement que pour les statuts d'occupation afin de fluidifier les parcours résidentiels des Remauvillois. Ces opérations doivent faire preuve d'une insertion urbaine et architecturale exemplaire afin de ne pas dénaturer l'identité du centre-bourg.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Article AU.3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

En limite des voies publiques ou privées, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- En secteur AUa :
 - Soit à l'alignement ;
 - Soit avec un retrait compris entre 6m et 8m par rapport à la voie.
En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UA.4.
- En secteur AUb :
 - avec un retrait compris entre 6m et 8m par rapport à la voie.
La continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UB.4.

Les constructions principales sont interdites au-delà de 40m de distance mesurée à partir de l'alignement avec les voies publiques ou privées

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune, existante ou à créer, se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue inférieure à 9 mètres : implantation sur les deux limites séparatives ;
- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue comprise entre 9 et 16 mètres : implantation sur au moins une limite séparative et la marge avec l'autre limite séparative devra être d'au moins 3m ;
- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue supérieure à 16 mètres : implantation

avec au moins 3m de part et d'autre de la construction.

Pour les parcelles ne comportant pas de façade sur rue, les constructions peuvent être implantées soit :

- En limite séparative
- En retrait d'au moins 3 m.

Les piscines devront respecter une marge de recul d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

Règle alternative

Les annexes peuvent être implantées soit :

- En limite séparative
- En retrait d'au moins 2 m.

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

Une distance minimale de 5 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder

- 70% de la superficie du terrain en secteur AUa ;
- 40% de la superficie du terrain en secteur AUb.

Hauteur

En secteur AUa :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur au faîtage pour les toitures à pente, et 7 mètres à l'acrotère pour les toitures-terrasses.
- Le nombre maximal de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables est fixé à trois, soit R + 1 + combles.

En secteur AUb :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres de hauteur au faîtage pour les toitures à pente, et 4 mètres à l'acrotère pour les toitures-terrasses.
- Le nombre maximal de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables est fixé à deux, soit R + combles.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 2,50 mètres de hauteur.

Article UA.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Règle générale

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives.

Il est imposé un minimum de 20 tuiles au mètre carré.

Les toitures à pente (à l'exception des vérandas) doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie et ne doivent pas comporter de débord sur pignon à l'exception des constructions marquées comme patrimoine remarquable sur le règlement graphique.

En cas d'extension d'une construction existante, les toitures doivent garder le même aspect que celle du corps principal.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- Soit par des ouvertures en lucarnes ;
- Soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (n'excédant pas 0,8m x 1m) ;
- Soit par des ouvertures en pignon.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve de ne pas être visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, lesdits systèmes doivent s'intégrer par leur aspect et forme à la construction principale : la couleur doit s'approcher de celle

du toit, ils doivent être intégrés dans le plan du toit sans dépassement et ne peuvent excéder 1/3 de la surface du toit.

Règle alternative

Les toitures terrasses avec ou sans aménagement sur la partie supérieure sont autorisées sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public et de respecter les distances obligatoires des articles 678 et 679 du Code civil imposant les distances suivantes :

- En vue droite : 1,90 m minimum entre le bord de la fenêtre (parement extérieur du mur), le rebord extérieur du balcon ou de la terrasse et la limite séparative,
- En vue oblique : la distance de 0,60 m se calcule en se plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine.

Une toiture en terrasse ou à une seule pente (de 10° minimum) peut être autorisée n'importe où pour un bâtiment annexe de faible dimension.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (aspect de type carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Les imitations de matériaux sont à interdire.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont interdites, à l'exception des annexes, vérandas et extensions de dimensions réduites.

Les installations et éléments techniques extérieurs comme définis dans le lexique ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres, portails compris.

Les clôtures devront constituer des ensembles homogènes et pourront être de deux types :

- Soit un mur maçonné idéalement en pierre calcaire et enduit de chaux typiques de l'architecture locale (sinon en parpaings recouverts d'enduit de couleur similaire à la construction principale);
- Soit de haies vives doublées ou non (côté rue) d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximale et surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une balustrade.

Les haies végétales devront être denses et diversifiées pour favoriser et entretenir une mixité floristique et écologique et permettre un effet occultant, au moins partiel, durant toutes

les saisons.

De manière générale, les clôtures en béton ou plaques de béton préfabriquées sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, d'aspect de type brique et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur bahut surmonté d'une grille.

Éléments du patrimoine paysager et bâti

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Réhabilitations, modifications et extensions des constructions existantes

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Dans le cas d'une extension, elle gardera un volume inférieur à l'existant pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage principal au tissu urbain.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser les apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

Les panneaux photovoltaïques solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, lesdits systèmes doivent s'intégrer par leur aspect et forme à la construction principale : la couleur doit s'approcher de celle du toit, ils doivent être intégrés dans le plan du toit sans dépassement et ne peuvent excéder 1/3 de la surface du toit.

Dispositions diverses

Les sous-sols seront enterrés, ils ne dépasseront pas le niveau du sol naturel de plus de 1 m. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout et installations similaires devront de préférence être enterrées, sinon elles devront être masquées par des aménagements paysagers les masquant à toute saison.

Article AU.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Espaces de pleine terre :

Devront être conservés en pleine terre un minimum de :

- 30% des espaces libres dans le secteur AUa ;
- 60% des espaces libres dans le secteur AUb.

Plantations :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.

Toutes les plantations, sont réalisées au moyen d'essences endémiques ou, à défaut, adaptées aux conditions locales (sol, climat, ensoleillement...), à l'exception des espèces invasives, dont la plantation est interdite. Il conviendra de se rapporter à la liste des Espèces locales conseillées (annexe I) et à celle des Espèces invasives (annexe II).

30% des végétaux plantés devront être persistants.

Les plantations devront être réalisées avec des essences variées (les haies en particulier) afin de diversifier les habitats écologiques pour la petite faune et limiter la propagation de maladies sur une même essence.

Espaces verts à préserver (EVP)

Dans les Espaces Verts à Préserver inscrits au plan de zonage, les arbres existants doivent être préservés. Leur abattage est uniquement autorisé pour des raisons de sécurité ou phytosanitaires. Chaque arbre abattu devra pouvoir être remplacé par un arbre de développement équivalent à l'âge adulte.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert à Préserver ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Article AU.6 : Stationnement

Principe

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Les stationnements doivent être assurés strictement en dehors de la voie publique.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de planchers des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres, et une longueur au moins égale à 5 mètres.

La pente maximum d'une place de stationnement ne peut excéder 5%.

Les stationnements paysagers, c'est-à-dire permettant une imperméabilisation réduite et une insertion paysagère de qualité, devront être privilégiés.

Pour rappel, selon la réglementation, les places aménagées à destination des personnes à mobilité réduite (PMR) doivent faire 3,30 m de largeur 5 m de longueur au minimum et occuper un sol plat, non glissant et dur.

Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation collective (sauf logements sociaux) :

- 1 place par logement jusqu'à 50m² de SP ;
- 2 places par logement de 50m² à 100m² de SP ;
- 2,5 places par logement de plus de 100m².

Constructions à usage d'habitation individuelle :

- 2 places par logement au minimum

Au titre de la sécurisation de la circulation, un recul du portail de 5m peut être réalisé, permettant destationner la voiture en dehors de la voirie publique en attendant l'ouverture du portail (stationnement dit « places de midi »).

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UA.7 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur et d'au moins 5 mètres en cas d'opération de plus de 4 logements.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Article UA.8 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être

soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

Tout projet de division fera l'objet d'une consultation du service public d'assainissement non collectif, quant aux modalités de réalisation du dispositif d'assainissement non collectif ou de conservation des installations existantes.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit mettre en place une rétention et une gestion des eaux adaptées à chaque parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre la gestion a minima des petites pluies (10mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou les réseaux (unitaires ou séparatifs), et pour les événements pluvieux plus importants (jusqu'à des pluies de retour trentennales), une gestion à la parcelle avec le cas échéant un rejet à débit régulé vers le réseau d'eau pluviale.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible.

En matière d'infiltration des eaux pluviales, des techniques alternatives doivent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Dans tous les cas, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité, gaz...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

PARTIE 7 : Dispositions spécifiques applicables aux zones Agricoles (A)

I. Règlement de la zone A

Il s'agit des espaces naturels non équipés qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole

des terrains. Ces espaces constituent en outre un pilier de l'identité de Remauville.

Pour rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un PLU en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces éléments sont identifiés par le symbole de la légende « protection d'éléments du patrimoine » dans les plans de zonage du PLU.

Une partie de la zone A est concernée par l'OAP n°3. Le périmètre de l'OAP figure au plan de zonage.

Le règlement interdit toute nouvelle construction (sauf bâtiment à destination agricole) à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares. Une partie de la zone A est concernée par ces lisières inconstructibles, représentées au document graphique.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article A.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

V : autorisé	V* : autorisé sous condition	X : interdit	Secteur A
Logement Conditions (secteur A) : <ul style="list-style-type: none"> Les logements doivent être nécessaires à l'exploitation agricole. 			V*
Hébergement			X
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Cinéma			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacle			X
Équipements sportifs			X
Lieux de culte			X
Autres équipements recevant du public			X
Industrie			X
Entrepôts			X
Bureaux			X
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (article R111-2)			X

Exploitation agricole	V
Exploitation forestière	X
Habitat léger permanent	X
Stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	V
Locaux et installations de diversification de l'activité agricole	V
Eoliennes Condition : <ul style="list-style-type: none"> Uniquement à plus de 900m des zones U et AU. 	V*
Affouillements et exhaussements de sol Condition(s) : <ul style="list-style-type: none"> Doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. 	V*

Espaces verts à préserver (EVP)

Dans les Espaces Verts à Préserver inscrits au plan de zonage, aucune construction n'est autorisée.

Lisières de massifs boisés

Est interdite toute nouvelle construction (sauf bâtiment à destination agricole) à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares (cf. document graphique).

Changement de destination autorisé

Pour rappel, le règlement graphique identifie des bâtiments agricoles existant pouvant faire l'objet d'un changement de destination, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Les nouvelles destinations d'usage autorisées sont les suivantes :

- Logement
- Hébergement
- Equipement recevant du public
- Centre de congrès et d'exposition

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article A.2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Article A.3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 8 mètres par rapport à la voie publique actuelle ou future.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins une des limites séparatives, avec un retrait d'au moins 3 mètres. Sur la ou les autres limites séparatives, les constructions sont implantées soit :

- Sur la limite séparative ;
- En retrait d'au moins 3 mètres.

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

Une distance de 5 mètres minimum est imposée entre deux constructions non contiguës.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Les annexes sont limitées à 20m².

Les extensions sont limitées à 30% de la surface de la construction principale.

Hauteur

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au terrain

naturel. Celles des annexes ne doit pas excéder 5 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

Dans l'emprise de la ligne à très haute tension, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au niveau du sol naturel, à l'exception toutefois des pylônes supports de lignes à haute tension.

Article A.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux

avoisinants, des sites et des paysages.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la parcelle ou du voisinage immédiat.

Réhabilitations, modifications et extensions des constructions existantes

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du

bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Dans le cas d'une extension, elle gardera un volume inférieur à l'existant pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage principal au tissu urbain.

Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser les apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

Les panneaux photovoltaïques solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, lesdits systèmes doivent s'intégrer par leur aspect et forme à la construction principale : la couleur doit s'approcher de celle du toit, ils doivent être intégrés dans le plan du toit sans dépassement et ne peuvent excéder 1/3 de la surface du toit.

Dispositions diverses

Les sous-sols seront enterrés, ils ne dépasseront pas le niveau du sol naturel de plus de 50 cm.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout et installations similaires devront de préférence être enterrées, sinon elles devront être masquées par des aménagements paysagers les masquant à toute saison.

Article A.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Plantations

Les plantations existantes d'arbres de haute tige et de haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Toutes les plantations, sont réalisées au moyen d'essences endémiques ou, à défaut, adaptées aux conditions locales (sol, climat, ensoleillement...), à l'exception des espèces invasives, dont la plantation est interdite. Il conviendra de se rapporter à la liste des Espèces locales conseillées (annexe I) et à celle des Espèces invasives (annexe II).

Les plantations devront être réalisées avec des essences variées (les haies en particulier) afin de diversifier les habitats écologiques pour la petite faune et limiter la propagation de maladies sur une même essence.

Espaces verts à préserver (EVP)

Dans les Espaces Verts à Préserver inscrits au plan de zonage, les arbres existants doivent être préservés. Leur abattage est uniquement autorisé pour des raisons de sécurité ou phytosanitaires. Chaque arbre abattu devra pouvoir être remplacé par un arbre de développement équivalent à l'âge adulte.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert à Préserver ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Article A.6 : Stationnement

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations existantes ou nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique mais sur la parcelle à raison d'une place a minima.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article A.7 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Article A.8 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

Tout projet de division fera l'objet d'une consultation du service public d'assainissement non collectif, quant aux modalités de réalisation du dispositif d'assainissement non collectif ou de conservation des installations existantes.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit mettre en place une rétention et une gestion des eaux adaptées à chaque parcelle. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre la gestion a minima des petites pluies (10mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou les réseaux (unitaires ou séparatifs), et pour les événements pluvieux plus importants (jusqu'à des pluies de retour trentennales), une gestion à la parcelle avec le cas échéant un rejet à débit régulé vers le réseau d'eau pluviale.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible.

En matière d'infiltration des eaux pluviales, des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Dans tous les cas, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité, gaz...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

PARTIE 8 : Dispositions spécifiques

applicables aux zones Naturelles (N)

I. Règlement de la zone N

Il s'agit d'une zone constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité environnementale, écologique, paysagère des éléments naturels qui la composent.

La zone comporte quatre sous-secteurs :

- Nzh, qui identifie les zones humides fonctionnelles repérées par Seine-et-Marne Environnement (cf. annexe IV du présent règlement et Pièce n°4.10 du P.L.U.) ;
- Nj, qui identifie les fonds de jardins à protéger ;
- Ne, qui identifie les espaces dédiés aux équipements publics n'ayant pas de nature de construction et donc portant peu atteinte à la nature des sols : terrains de sport enherbés, aires de jeux...
- et le sous-secteur Nc, qui identifie un espace équestre boisé, où la constructibilité est limitée aux seuls besoins de l'activité :
 - le sous-secteur Nc1 correspond à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) accueillant la construction d'un hangar à foin / abri pour chevaux dont le permis a déjà été délivré ; il est justifié au rapport de présentation du présent P.L.U. ;
 - le sous-secteur Nc2 couvre le reste du boisement, les constructions sont interdites et seule l'activité de pension de chevaux y est autorisée.

En zone Nzh, pour tout projet, une vérification du caractère non humide selon la méthodologie de l'arrêté ministériel est demandée. En cas de preuve d'un caractère non humide du terrain, ce dernier pourra être soumis aux mêmes règles que la zone N.

Pour rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces éléments sont identifiés par le symbole de la légende « protection d'éléments du patrimoine » dans les plans de zonage du PLU.

Une partie de la zone N (secteur Nj) est concernée par l'OAP n°3. Le périmètre de l'OAP figure au plan de zonage.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article N.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

V : autorisé	V* : autorisé sous condition	X : interdit			
	N (strict)	Ne	Nj	Nc	Nzh
HABITATION					
Logement	X	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE					
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X
Hôtels	X	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacle	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Industrie	X	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X	X
Bureaux	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X
Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (article R111-2)	X	X	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE					

	N (strict)	Ne	Nj	Nc	Nzh
Exploitation agricole <i>Condition(s) :</i> • En Nc1 et Nc2 est autorisée l'activité de pension équestre • En Nc1 (STECAL) est autorisée la construction d'un bâtiment agricole à destination d'une activité équestre	X	X	X	V*	X
Exploitation forestière	V	X	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL					
Habitat léger permanent	X	X	X	X	X
Stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X	X
Coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X	X	X	X	X
Locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X	X	X	X
Eoliennes	X	X	X	X	X
Affouillements et exhaussements de sol <i>Condition(s) :</i> • Doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.	V*	V*	V*	V*	X
Carrières	X	X	X	X	X
Installations de télécommunication	X	X	X	X	X
Extensions et annexes	V* (Uniquement liées à une exploitation forestière)	V* (Annexes d'intérêt collectif ne dépassant pas 20m ² de surface au sol et 3m de hauteur)	V* (Annexes type cabane de jardin ne dépassant pas 10m ² de surface au sol et 2,50m de hauteur, les piscines ne dépassant pas 32m ²)	X	X
Aménagements sportifs et ludiques <i>Condition(s) :</i> • En Ne : d'intérêt collectif • En Nj : ne portant pas atteinte à la fonctionnalité des sols	X	V*	V*	X	X

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AU SEIN DU SECTEUR Nzh					
Tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique				X	

<p>et biologique des zones humides, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. • la mise en eau (création de plans d'eau...), le comblement, les remblaiements, les dépôts divers, les affouillements ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ; • tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide, à l'exception du remplacement du drainage existant ; • l'imperméabilisation du sol • la plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone. <p>Le défrichement des landes</p>	
les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,	V
les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),	V
les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux(aménagements sur pilotis par exemple), à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ou que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc...)	V
Les ouvrages de franchissement de la trame bleue	V

Les constructions existantes, en cas de démolition accidentelle ou de sinistre peuvent faire l'objet d'une reconstruction à l'identique.

Article N.2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Article N.3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Toute nouvelle annexe doit s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la voie publique actuelle ou future.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Hors sous-secteur Nc1, toute nouvelle annexe doit s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le sous-secteur Nc1, toute nouvelle construction ou annexe doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres des limites séparatives.

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

Toute nouvelle annexe doit s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à la construction principale.

Hauteur

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 m.

Dans le sous-secteur Nc1, la hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres.

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Dans le sous-secteur Nc1, l'emprise au sol totale des constructions occupant le secteur ne pourra pas excéder 500 m² de surface de plancher.

Article N.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux,
des sites et des paysages.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la parcelle ou du voisinage immédiat. Elles doivent permettre le passage de la petite faune.

Conformément à la réglementation, les clôtures en zone naturelle doivent être posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol, avec une hauteur limitée à 1,20m, n'être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune, et être constituées de matériaux naturels ou traditionnels.

Réhabilitations, modifications et extensions des constructions existantes

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Dans le cas d'une extension, elle gardera un volume inférieur à l'existant pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage principal au tissu urbain.

Performances énergétiques et environnementales

Les panneaux photovoltaïques solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, lesdits systèmes doivent s'intégrer par leur aspect et forme à la construction principale : la couleur doit s'approcher de celle du toit, ils doivent être intégrés dans le plan du toit sans dépassement et ne peuvent excéder 1/3 de la surface du toit.

Dispositions diverses

Les sous-sols seront enterrés, ils ne dépasseront pas le niveau du sol naturel de plus de 50 cm.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout et installations similaires devront de préférence être enterrées, sinon elles devront être masquées par des aménagements paysagers les masquant à toute saison.

Article N.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

En secteur Nj : Tout abattage d'arbre devra faire l'objet d'une autorisation. Il devra être remplacé par un arbre de développement équivalent

Article N.6 : Stationnement

Non concerné.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article N.7 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Article N.8 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

Tout projet de division fera l'objet d'une consultation du service public d'assainissement non

collectif, quant aux modalités de réalisation du dispositif d'assainissement non collectif ou de conservation des installations existantes.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit mettre en place une rétention et une gestion des

eaux adaptées à chaque parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre la gestion a minima des petites pluies (10mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou les réseaux (unitaires ou séparatifs), et pour les événements pluvieux plus importants, une gestion à la parcelle avec le cas échéant un rejet à débit régulé vers le réseau d'eau pluviale.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est

techniquement possible.

En matière d'infiltration des eaux pluviales, des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Dans tous les cas, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité, gaz...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

PARTIE 9 : Annexes

I. Espèces locales conseillées



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

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyrastrer</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Juglans regia</i>	Noyer	Arbre	ovale	Neutre / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Juin/Juillet	Vert	15 – 25	Lente	Toxique (juglone)

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbeer des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

II. Espèces invasives



Annexe 14 : Liste des espèces invasives

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages
 Document actualisé avec la liste des plantes exotiques envahissantes d'Ile-de-France – Mai 2018 – CBNBP-MNHN

Document actualisé avec la liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union européenne en date du 25 juillet 2019 – AFB, UICN

Document actualisé avec l'arrêté du 10 mars 2020 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain - Legifrance

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>Alternanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Andropogon virginicus</i>	Poaceae	
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroia 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	Poaceae	
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Cabomba caroliniana</i> A. Gray	Cabombaceae	N. et S. Am.
<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Dicranaceae	
<i>Cardiospermum grandiflorum</i>	Sapindaceae	
<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>Cenchrus setaceus</i>	Poaceae	
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Cortaderia jubata</i> (Lemoine ex Carrière) Stapf	Poaceae	S. Am.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Poaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassulaceae	Aust. N-Z
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Ehrharta calycina</i>	Poaceae	S. Af.
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<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>Erigeron canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Erigeron sumatrensis</i> (Retz)	Asteraceae	A. trop.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gunnera tinctoria</i>	Gunneraceae	Chili
<i>Gymnocoronis spilanthoides</i>	Asteraceae	S. 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>Heracleum persicum</i>	Apiaceae	Iran, Irak, Turquie
<i>Heracleum sosnowskyi</i>	Apiaceae	Caucase
<i>Humulus japonicus</i> Siebold & Zucc. / <i>Humulus scandens</i> (Lour.) Merr.	Cannabaceae	Japon
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Araliaceae	Am.
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik.	Fabaceae	Méd. / Cent. Eur.
<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>Lespedeza cuneata</i>	Fabaceae	Ex. Orient
<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>Lysichiton americanus</i>	Araceae	N. Am.
<i>Lygodium japonicum</i>	Schizaeaceae	Asie
<i>Microstegium vimineum</i>	Andropogoneae	Asie, Iran
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.	Haloragaceae	N. Am.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Parthenium hysterophorus</i>	Asteraceae	Mexique, Caraïbes, Cent. Am.
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Persicaria perfoliata</i>	Polygonaceae	Asie
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Polygonum perfoliatum</i>	Polygonaceae	Asie
<i>Prunus cerasus</i> L.	Rosaceae	Eur. / Asie du Sud-Ouest
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Rosaceae	N. Am.
<i>Pueraria montana</i> var. <i>Lobata</i>	Fabaceae	Asie de l'Est
<i>Pennisetum setaceum</i>	Poaceae	N. et E. Af.
<i>Prosopis juliflora</i>	Fabaceae	Am. Trop.
<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>Salvinia molesta</i>	Salviniaceae	S.E. du Brésil
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytotrichum</i> sp.		
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Syringa vulgaris</i> L.	Oleaceae	Balkans
<i>Triadica sebifera</i>	Euphorbiaceae	Chine et Japon
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

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

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

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

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Abutilon theophrastii</i> Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	C. Am.
<i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
<i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthaceae	S. Am.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Ambrosia psilostachya</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Bidens subalternans</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
<i>Centaurea diffusa</i> Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
<i>Cordyline australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Cornus sericea</i> L.	Cornaceae	
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Rosaceae	Chine
<i>Datura innoxia</i> Miller (= D. metel L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermocsm.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hormem.) Link	Poaceae	Am.
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	Papaveraceae	N. Am.
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbiaceae	N. Am.
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub	Polygonaceae	Cent. Asie
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
<i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
<i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc.	Poaceae	N. Am.
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= H. sarothra Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste 3 : espèces à surveiller

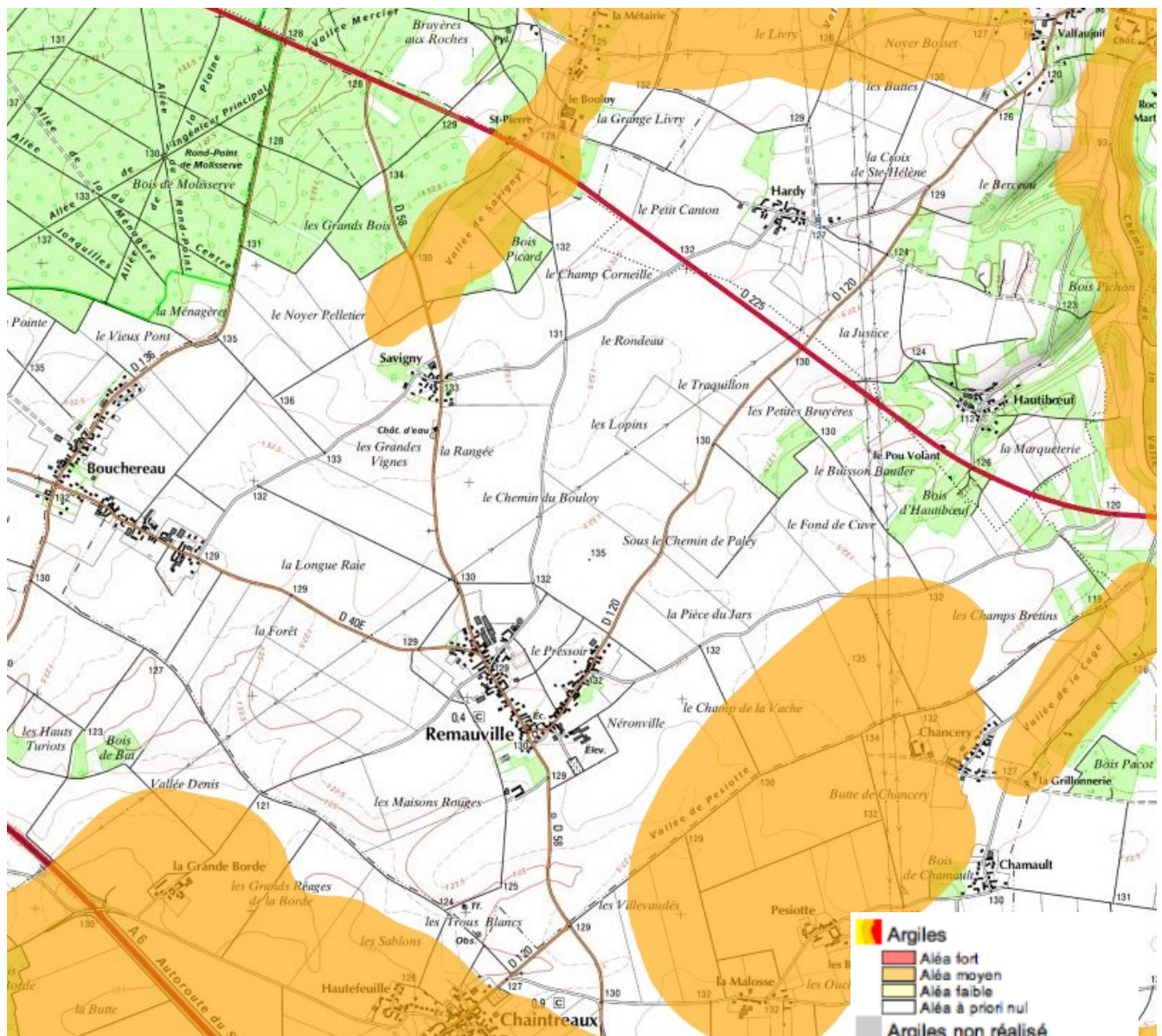
Espèces	Famille	Origine
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S.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

III. Risques dus au retrait/gonflement des sols argileux

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années. La procédure concerne ainsi 4100 communes en France.

Depuis fin août 2019 la carte de l'aléa retrait gonflement des sols argileux a été remplacée par la carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux.

L'interrogation de la couche de donnée sur InfoTerre permet maintenant d'accéder à la page de téléchargement sur le portail Géorisques.



➤ Limite de validité des cartes d'aléa publiées par le BRGM:

L'**échelle de validité** des cartes départementales d'aléa ainsi établies est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à **1/50 000**. Le degré de **précision** et de **fiabilité** des cartes d'aléa est limité en partie par la qualité de l'interprétation qui a permis leur élaboration (identification et hiérarchisation des formations à composante argileuses), mais surtout par la qualité des observations qui ont permis la réalisation des cartes géologiques, point de départ de l'étude. En particulier, les **hétérogénéités lithologiques**, qui caractérisent de nombreuses formations géologiques, ne sont pas toujours bien identifiées sur les cartes actuellement disponibles.

Les cartes géologiques sont initialement levées sur des fonds topographiques à l'échelle du 1/25 000. La **précision du report des limites d'affleurement** est donc satisfaisante à l'échelle du 1/50 000. En revanche, il ne faut jamais perdre de vue qu'une carte géologique comporte une part de subjectivité liée à l'**expertise** propre de l'auteur et que, en particulier, les formations les plus superficielles peuvent faire l'objet d'interprétations diverses d'une feuille à l'autre.

Le travail d'**harmonisation et de correction** des cartes géologiques, en vue d'établir une carte départementale des formations à composante argileuse, permet de gommer une partie de ces différences d'interprétation et de rectifier certains contours pour intégrer la connaissance issue de sondages récents. Il n'en demeure pas moins que la carte ainsi élaborée reflète l'**état des connaissances** au moment de sa publication. Des investigations complémentaires permettraient probablement de corriger certaines limites d'affleurement, voire d'identifier de nouvelles poches ou plaquages argileux non représentés sur les cartes actuellement disponibles.

Ces considérations sont importantes car elles expliquent pourquoi les cartes d'aléa ainsi élaborées ne peuvent en aucun cas **prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains** présents en surface ou sub-surface. En particulier il n'est pas exclu que, sur les secteurs considérés d'aléa a priori nul (qui sont présentés sans figuré spécifique sur les cartes d'aléa), se trouvent localement des **zones argileuses d'extension limitée**. Celles-ci peuvent être liées à l'altération localisée des calcaires, à des lentilles argileuses intercalées ou à des placages argileux non cartographiés, correspondant notamment à des amas glissés en pied de pente. A l'échelle de la **parcelle constructible**, elles sont en tout cas de nature à provoquer des sinistres isolés.

Inversement, il est possible que, localement, certaines parcelles, situées pourtant dans un secteur dont l'aléa retrait-gonflement des argiles a été évalué globalement comme non nul, soient en réalité constituées de terrains non sensibles au phénomène, voire non argileux. Ceci pourra être mis en évidence à l'occasion d'investigations géotechniques spécifiques, par exemple en prévision à un nouveau projet d'aménagement (d'où l'intérêt de ce type d'études de sols avant construction), mais n'a pu être identifié lors de la réalisation des cartes départementales d'aléa, basées, rappelons-le, sur l'état des connaissances géologiques accessibles au moment de l'étude.

➤ Fiche technique terrain argileux

La Ministère de la transition écologique a édité en juin 2021 une fiche nationale « Construire en terrain argileux rappelant la réglementation et les bonnes pratiques en la matière..

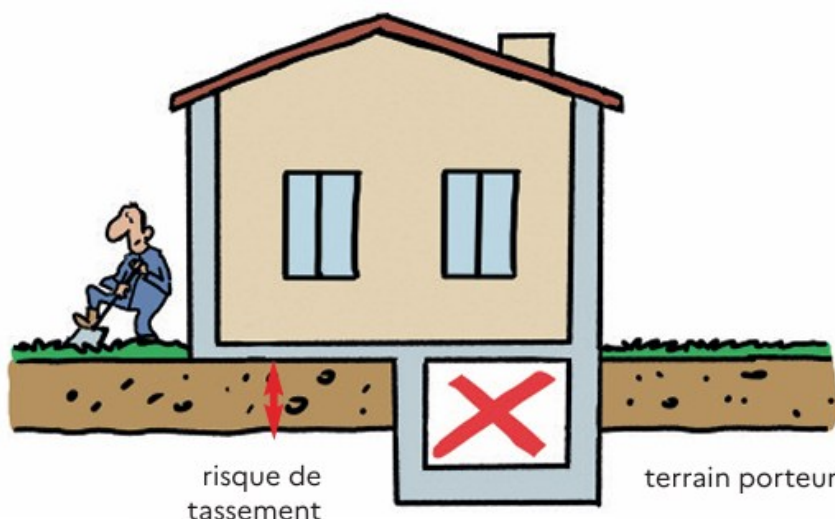
En voici un extrait ci-dessous, la fiche complète étant disponible dans les annexes du présent P.L.U. et sur le site internet de la DRIEAT.

Pour toutes les constructions: renforcer les fondations

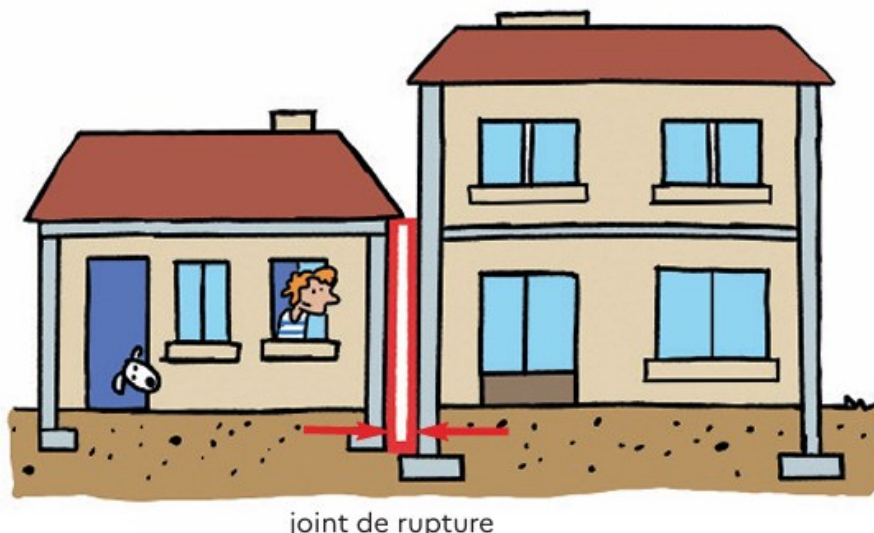
Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

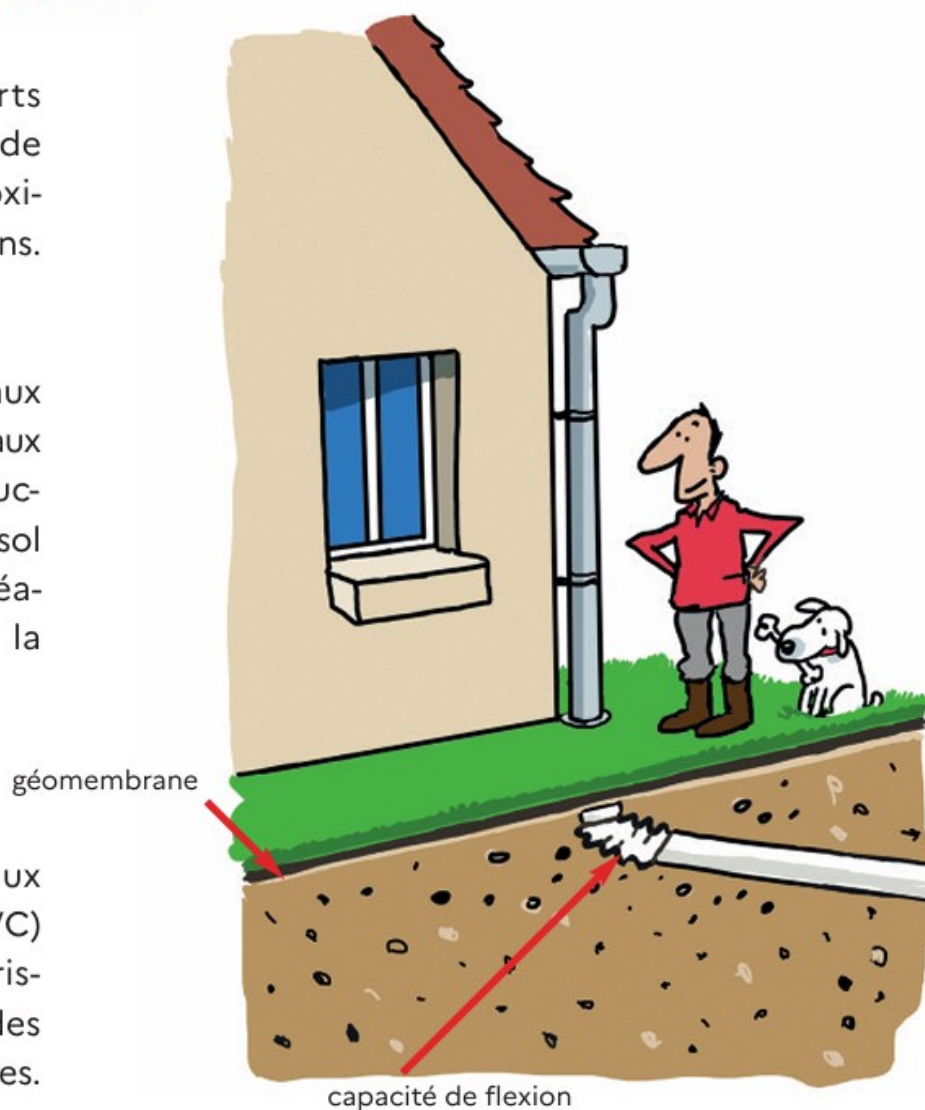


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



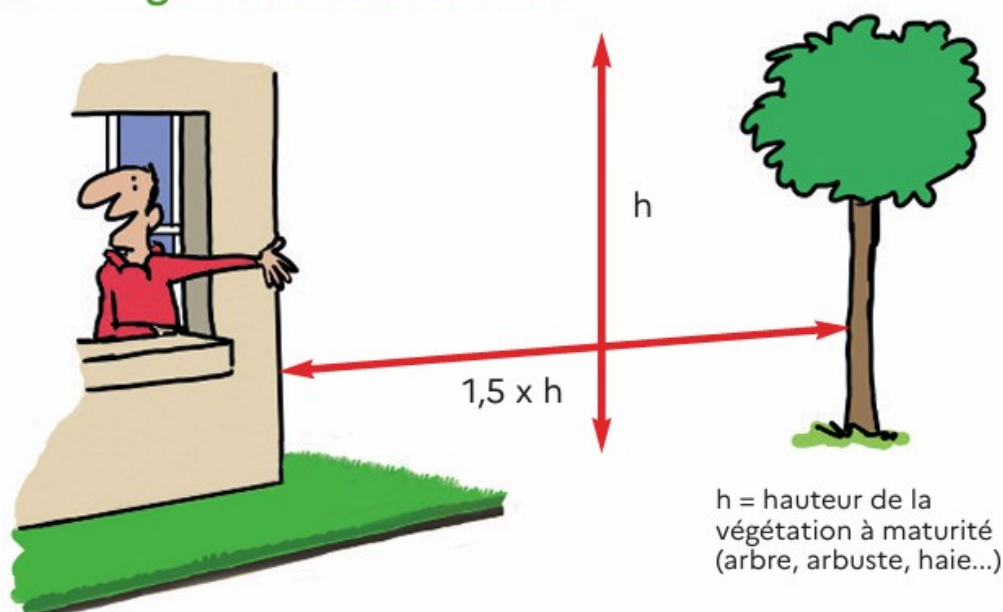
Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

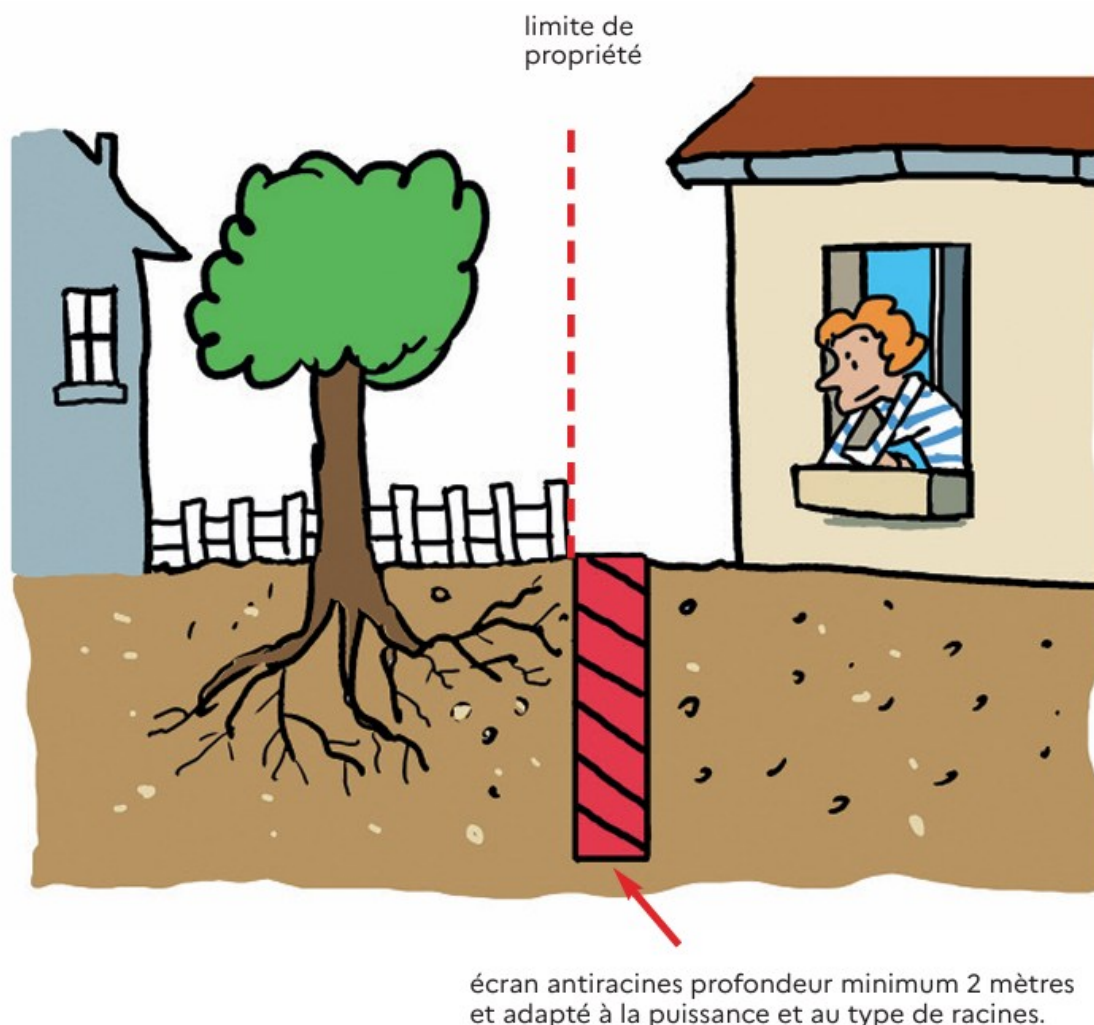
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limiter l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

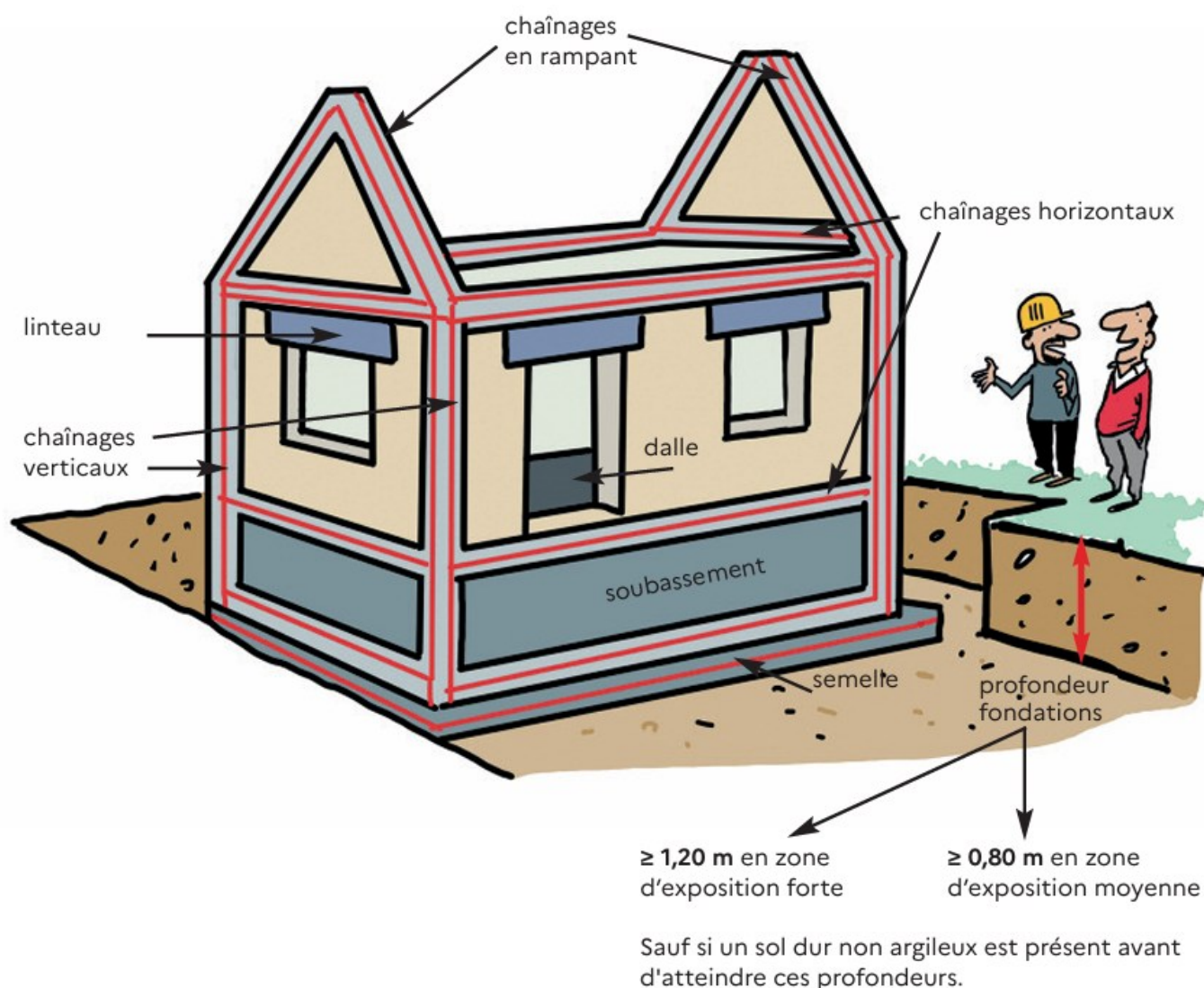
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernant les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



IV. Enveloppes d'alerte zones humides

La DRIEAT Ile-de-France a établi une cartographie de synthèse qui partitionne la région en quatre classes selon la probabilité de présence d'une zone humide. De multiples données ont été croisées, hiérarchisées et agrégées pour former la cartographie des enveloppes d'alerte humide.

Les quatre classes d'alerte sont définies comme il suit (pratique en termes d'instruction en Annexes):

Classe A : Zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser :

- zones humides délimitées par des diagnostics de terrain selon un ou deux des critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 ;
- zones humides identifiées selon les critères et la méthodologie de l'arrêté du 24 juin 2008, mais dont les limites n'ont pas été définies par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ;
- zones humides identifiées par des diagnostics de terrain, mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de ceux de l'arrêté du 24 juin 2008.

Classe B : Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.

Classe C : Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence des zones humides.

Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique

Cela signifie que pour respecter les orientations du SDAGE et du SAGE, les porteurs de projet doivent mener des études de délimitation des zones humides dans les secteurs de Classe B.

Il est à noter que cet outil n'étant pas exhaustif, il peut s'avérer nécessaire de réaliser une étude zone humide en dehors des zones pré-identifiées.

Pour rappel, la préservation et la restauration des zones humides sont aujourd'hui au cœur des politiques de préservation de la diversité biologique, du paysage, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations. Depuis la loi sur l'eau de 1992, elles sont reconnues comme des entités de notre patrimoine qu'il convient de protéger et de restaurer.

Face à la diminution des zones humides, les projets d'aménagement doivent intégrer cette problématique.

L'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Le Code de l'environnement intègre la protection des zones humides, par l'article L.211-1.

Lorsqu'un projet est susceptible de porter préjudice à un milieu humide, ce projet peut être soumis à Déclaration préalable ou à Autorisation au titre de la législation sur l'eau et les milieux aquatiques (article R214-1). En l'occurrence la rubrique 3.3.1.0 définit les seuils pour tout « Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais ».

Tableau 1 - Seuils pour l'autorisation ou la déclaration

Superficie de la zone asséchée ou mise en eau :	Régime :
1°) Supérieure ou égale à 1 ha	AUTORISATION
2°) Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha	DECLARATION

Un extrait de la cartographie des zones humides est présentée ci-après afin de permettre au pétitionnaire de savoir si son unité foncière est concernée par l'une des classes décrites plus haut.

Elle est disponible dans son intégralité via le lien suivant :

<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=005d7aa8-8890-4dd1-acf7-367fae668094>



👁 Enveloppes d'alerte des zones humides (A visualiser de préférence à l'échelle limite 1/15000)e

■ Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.

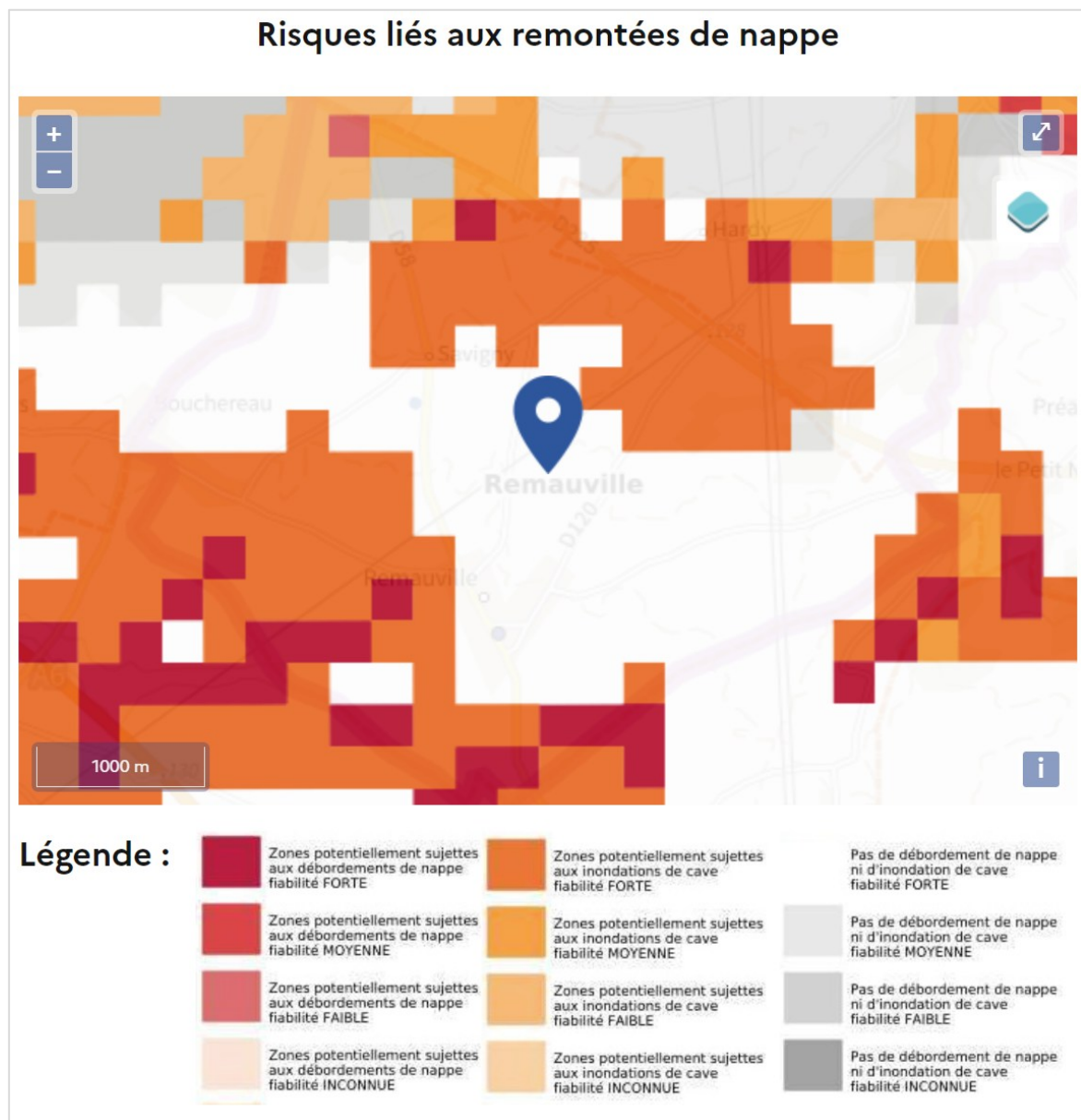
■ Classe B: Zones humides probables dont la caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser

■ Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides




V. Risques liés aux remontées de nappe



Pour rappel, est recensé sur la commune un risque d'inondation par remontée de nappes : en cas de précipitations de longue durée, le niveau de la nappe phréatique peut remonter et entraîner une inondation des zones alentours. Est estimé un fort risque d'inondation de caves sur toute la partie Sud de Bouchereau, en bordure Ouest de Remauville et sur la moitié Nord de Savigny. Ces risques sont à prendre en compte dans les constructions existantes et futures.



Source : Géorisques.gouv.fr

VI. Inventaire des éléments de patrimoine repérés et protégés

Type d'élément	Nom	Epoque de construction	Localisation et parcelle	Photo
Monument historique	Eglise Saint-Médard	XIIe siècle	Hameau de Remauville Parcelle E0097	
Croix & calvaire	Croix chrétienne	N.C.	Hameau de Remauville Non cadastré Entrée du chemin du cimetière	
Puits		N.C.	Hameau de Remauville Parcelle E0071	

Puits		N.C.	Hameau de Remauville Non cadastré En face de la parcelle E0027	
Puits		N.C.	Hameau de Remauville Non cadastré Entre les parcelles E0115 et E0479	
Puits		N.C.	Hameau de Bouchereau Non cadastré En face de la parcelle D0015	
Puits		N.C.	Hameau de Bouchereau Non cadastré Entre les parcelles A0670 et A0671	

Statuette	Statuette de Saint- Pierre	XIIe siècle	Hameau de Remauville Parcelle E0478	
------------------	----------------------------------	-------------	--	--