

COMMUNE DE LESCHES
(Seine et Marne)

PLAN LOCAL D'URBANISME

R E G L E M E N T

4

Vu pour être annexé à la délibération
en date du: 15 JUIN 2017

[MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1](#)

Arrêté le: 12/03/2014

Approuvé le: 02/02/2015

Modifié le: 15/06/2017

SOMMAIRE

TITRE I **DISPOSITIONS GENERALES**

<i>ARTICLE I</i>		p 4
<i>ARTICLE II</i>		p 4
<i>ARTICLE III</i>		p 4
<i>ARTICLE IV</i>		p 6
<i>ARTICLE V</i>		p 6
<i>ARTICLE VI</i>		p 6

TITRE II **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

<i>CHAPITRE I</i>	<i>ZONE UA</i>	p 9
<i>CHAPITRE II</i>	<i>ZONE UB</i>	p 20

TITRE III **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

<i>CHAPITRE I</i>	<i>ZONE 1AUh</i>	p 31
<i>CHAPITRE II</i>	<i>ZONE 2 AUh</i>	p 40

TITRE IV **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

<i>CHAPITRE I</i>	<i>ZONE A</i>	p 46
-------------------	---------------	------

TITRE V **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

<i>CHAPITRE I</i>	<i>ZONE N</i>	p 55
-------------------	---------------	------

ANNEXES

ANNEXE 1	LEXIQUE ARCHITECTURAL	p 68
ANNEXE 2	LEXIQUE ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	p 76
ANNEXE 3	PLANTATIONS	p 81
ANNEXE 4	LEXIQUE URBANISME	p 82

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN
------------------	--

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Lesches

ARTICLE II	PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS
-------------------	---

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.
2. Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.
 - Article R. 111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
 - Article R. 111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
 - Article R. 111-5 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.
 - Article R. 111-14 et R.111-15 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
 - Article R. 111-28 relatif aux directives d'aménagement national.
 - Article R. 111-21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.
3. S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes".

ARTICLE III	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
--------------------	--

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

1. **LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre I :

UA - Centre ancien.

UB – Zone d'urbanisation pavillonnaire.

2. **LES ZONES A URBANISER** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II :

1AUh - Zone naturelle urbanisable à court terme destinée à recevoir des constructions et des installations à usage d'habitation et d'équipements.

2 AUh – Zone naturelle urbanisable à long terme destinée à recevoir des constructions et des installations à usage d'habitation et d'équipements après modification du présent PLU.

3 - **LA ZONE AGRICOLE** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III :

A – Zone agricole

4 - **LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV :

N - Zone naturelle stricte, correspondant aux ensembles boisés et aux espaces attenants.

Les secteurs :

- Nzh - Secteur de protection des zones humides
- Nre - Secteur de carrières en réaménagement à objectif de requalification écologique.
- Ne - Secteur de protection écologique strict liée à la ZNIEFF de type 1 et à son boisement connexe.
- Np - Secteur correspondant au Parc du Château, ce secteur permet uniquement l'implantation, d'espaces ou d'équipements liés aux loisirs.
- Nh - Secteur d'urbanisation existant très limitée en milieu naturel dont il n'est pas souhaité de développement mais seulement des extensions limitées, une seule et unique extension sera permise.
- Nha - Secteur dédié aux équipements collectifs ou d'intérêt général et aux installations ou constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- Nhb - Secteur permettant la transformation des bâtiments dans les volumes existants en gîtes ruraux, en chambres d'hôtes, l'aménagement de salles de réunions ou de réceptions.
- Nf - Secteur où sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation forestière et agricole.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 16 articles.

Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

ARTICLE IV	ADAPTATIONS MINEURES
-------------------	-----------------------------

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

ARTICLE V	PRESCRIPTIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES INONDABLES
------------------	--

Le PPRI s'applique.

ARTICLE VI	RAPPELS
-------------------	----------------

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue au du Code de l'Urbanisme.
- Les ravalements et réparations totales des toitures sont soumis à la déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l'article L.123-1-5-III 2° doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.

- Tous les éléments relevant de la publicité sont régis par des arrêtés municipaux ne dépendant pas du présent règlement.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation de la commune dans les espaces boisés classés au titre du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Est interdit en espaces boisés classés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement conformément au du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit.
- Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental restent en vigueur; en outre, les constructions abritant des animaux restent soumises à ce même règlement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou suite à démolition par mesure de sécurité est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions du Code de l'urbanisme 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. La reconstruction des bâtiments sinistrés pour lesquels les terrains ne respectent pas les caractéristiques définies aux articles 5 et 14 du règlement de chacune des zones du P.L.U. est admise dans la limite de la Surface de Plancher ainsi détruite.

TITRE II

***DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES***

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone UA

La zone UA correspond au paysage urbain d'origine villageoise. Il s'agit du centre ancien. Elle présente les caractéristiques suivantes: une vocation d'habitat, de commerce, de service et d'équipement public.

Cette zone est constituée d'îlots fermés moyennement densifiés, avec un parcellaire de petites et moyennes dimensions. Le bâti est implanté de façon ponctuelle à l'alignement de la voie. La continuité visuelle est due au bâti et aux murs de clôture.

Elle comprend un secteur UAa qui correspond au secteur du Château, sur lequel s'applique une orientation d'aménagement (Cf dossier 8).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme
- L'implantation d'habitation légère de loisirs.
- Les parcs d'attractions et aires de sports dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.
- Les décharges et les dépôts de toute nature.

- Les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels.
- Les bâtiments à usage agricole, industriel, et à usage d'entrepôts commerciaux, industriels ou artisanaux.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les sous-sols sont interdits

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions de prise en compte du risque lié au retrait-gonflement d'argiles et sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les installations nouvelles classées nécessaires à la vie quotidienne, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.
- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Les bâtiments agricoles existants peuvent admettre un usage d'hébergement touristique dans la limite de trois chambres, un gîte et cinq emplacements de camping par propriété.
- Les articles 3 à 13 ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre et aux équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès de largeur minimale de 4,50 mètres à une voie publique ou privée, existantes à la date d'approbation de la

modification simplifiée n°1 du PLU, ouvertes à la circulation automobile et en état de viabilité.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UA 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- L'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol doit être traitée à la parcelle dans chaque opération nouvelle d'urbanisation. En cas d'impossibilité technique (à cause de la nature du sol, d'un risque d'inondation, de la vulnérabilité des nappes souterraines ou encore de contraintes foncières fortes), le rejet dans le réseau d'assainissement pluvial sera autorisé à débit contrôlé. A défaut d'études ou de doctrines locales déterminant ce débit spécifique, il sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans en accord avec la disposition 145 du SDAGE.
- Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il soit intégré à la construction.

- En secteur UAa, dans toutes nouvelles opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues de stationnements ou de surfaces circulées par des engins à moteurs doivent être équipées d'un dispositif d'épuration conformément à la législation en cours.

III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

Article UA 5 Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- La construction principale doit être édifiée par le mur pignon ou par le mur gouttereau, à la limite d'emprise de la voie.
- Aucune construction ne pourra être édifiée au delà d'une bande de 30m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, exceptés l'extension d'un bâtiment existant et les abris de jardin.
- Secteur UAa : les constructions nouvelles doivent être édifiées par le mur pignon ou par le mur gouttereau, soit à la limite d'emprise de la voie publique, à l'exception des abris de jardin et de l'extension d'un bâtiment existant soit avec un recul de 7 mètres maximum par rapport à l'emprise de la voie publique.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales :

- La construction principale doit être édifiée sur une des limites latérales, en respectant un retrait d'une distance minimale de $h/2$ mètres (h =hauteur maximale de la construction) par rapport à la limite latérale opposée.

Pour les constructions annexes :

- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives latérales.

Pour les piscines :

- Les piscines seront implantées avec une marge minimale de 3.50 m par rapport à l'ensemble des limites séparatives.
- Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UA 8

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

- Non réglementé.

Article UA 9

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Article UA 10

Hauteur maximum des constructions

Zone UA

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale de la construction principale sera de 3 niveaux, soit de R + 1 + un seul niveau de combles et 10 mètres au faîtage.
- La hauteur au faîtage des constructions sur cour ou jardin doit être égale ou inférieure à la hauteur de la construction principale sur rue.
- En fond de parcelle, la hauteur au faîtage des constructions implantées en limite séparative sera inférieure à 3,50 m.
- La hauteur des toitures terrasses pour les garages et annexes accolés à un mur de clôture ne devra pas dépasser la hauteur de 3.00 m au niveau de l'acrotère.
- Secteur UAa (*partie d'habitat dense de l'orientation d'aménagement*)
- La hauteur maximale des constructions situées dans les secteurs denses de l'orientation d'aménagement et de programmation est limitée à 4 niveaux, soit R + 2 + un seul niveau de combles et 13 m au faîtage ou à l'acrotère.
- La hauteur des toitures terrasses pour les garages et annexes accolés à un mur de clôture ne devra pas dépasser la hauteur de 3.00m au niveau de l'acrotère.
- Secteur UAa (*le Château et le local collectif résidentiel*)
- La hauteur du bâti est limitée à la hauteur existante.

Article UA 11 Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article UA 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux projets architecturaux contemporains.

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur), est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels ou urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné, cohérent et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Les projets d'architecture innovante (Volumétrie, ordonnancement, matériaux) ou bioclimatique peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle, si l'intégration au site est recherchée.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour toutes les constructions, les toitures doivent être à 2 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage); la pente des toitures doit être comprise entre 40 degrés et 45 degrés sur l'horizontale. Cette obligation ne s'applique pas aux vérandas et aux abris de jardin

- Les toitures terrasses sont admises pour les garages et annexes accolés à un mur de clôture sans toutefois dépasser la hauteur de 2.40 m au niveau de l'acrotère.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions nouvelles doivent être réalisées:
 - > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ) ou 22 au m² couleur terre cuite
 - > Soit en ardoise (27 x18 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
 - > Soit en zinc pour les extensions ou les annexes.
- Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide ;
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que celle des bardeaux est interdite.
- Les toits terrasse sont autorisés pour les extensions et les annexes.

FACADES

1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale (+ haute que large). Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux. (CF palette CAUE).
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardin

4) Façades commerciales

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.
- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.
- Les enseignes doivent être sobres. Les enseignes drapeau sont interdites.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit, sont plus hauts que larges.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine ou à fronton maçonné en pierre de taille. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les fenêtres doivent être, soit en bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité, soit en PVC blanc, soit en aluminium laqué. Le bois apparent lazuré ou vernis est interdit. Les fenêtres adopteront la division suivante: 3 carreaux par vantail (CF palette CAUE).
- Les portes doivent être, soit en bois et peintes, soit en métal peint, soit en PVC (CF palette CAUE).
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: en bois, soit à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets, soit à panneaux pleins en bois peint persiennés en partie haute pour le rez de chaussée et persiennés dans leur totalité pour les étages supérieurs, soit des persiennes métalliques peintes.
- Les volets à enroulement sont admis, à condition que les coffres des volets soient placés à l'intérieur de la construction.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

MODENATURE (DECOR)

- La modénature peut être élaborée : chaînage d'angle, encadrement des baies.
- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche moulurée, au bandeau d'étage et au soubassement.

- Les linteaux des ouvertures seront droits.

ANNEXES

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- La pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. L'inclinaison des pentes peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et peu visible des voies et espaces publics.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse (taloché ou gratté), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme rappelant la pierre.
- La hauteur totale de ce type de clôture doit être comprise entre 1,80 mètre et 2,00 mètres.
- La clôture sur rue peut également être constituée d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80m en pierre de taille ou en matériaux recouverts d'enduit, surmonté d'une grille en fer à barreaudage vertical et peinte d'une hauteur de 1,00 m à 1,20 m.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être, soit en bois peint ou en métal peint constitué d'une grille à barreaudage droit et vertical.
- En limite latérale, les clôtures doivent être constituées soit d'un muret d'une hauteur de 0,40 mètres surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales soit d'un mur plein en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite de même teinte que la construction principale.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs maçonnés existants, lesquels pourront être conservés et prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant.

DIVERS

- Les citernes de fioul ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue et de préférence posées au sol.
- Tous les réseaux filaires seront enterrés.
- Les panneaux solaires peuvent être installés sur les constructions à usage d'habitation et sur les annexes à condition d'être intégrés dans la toiture.

Article UA 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

GENERALITES

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

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage d'habitation : 3 places de stationnement par logement.
- pour toute construction à usage de bureaux, de service, de commerce : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.
- Dans les opérations d'ensemble comportant plus de 2 logements, il doit être créé, en plus des places prévues aux alinéas précédents une place de stationnement par logement pour les visiteurs
- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Pour toute opération de plus de 5 logements, 2 places de stationnement vélos/poussettes par logement.

Article UA 13

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

OBLIGATION DE PLANTER *(voir détails dans l'annexe)*

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité à 10% des arbres de haute

tige. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

- L'implantation des végétaux doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Tout pastiche d'une architecture de jardin étrangère à la région est interdit.
- Les espèces cataloguées invasives sont interdites

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UA 14 Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé.

Article UA 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article UA 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Non réglementé.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone UB

La zone UB correspond au paysage urbain de type « pavillonnaire ». Sa vocation est essentiellement résidentielle. Ce type de paysage urbain rompt avec les paysages urbains de type traditionnel : Le parcellaire de taille moyenne est quasi identique dans ses formes et ses dimensions ; l'implantation du bâti est en retrait de la voie ou en milieu de parcelle, la continuité visuelle n'est plus assurée étant donné les clôtures très basses qui bordent l'espace public. Cette zone accueille également un équipement scolaire.

Les dispositions du PPRI s'appliquent sur cette zone.

La zone UB est concernée en partie par un risque de retrait-gonflement d'argile qu'il convient de prendre en compte. Des recommandations sont annexées au présent règlement.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement de caravanes et de résidences mobiles de « loisirs » à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme
- L'implantation d'habitation légère de « loisirs ».
- Toute construction, extension de bâtiment ou remblaiement situé dans la zone A ou B du PPRI et délimité au document graphique du présent PLU.
- Les parcs d'attractions et aires de sports visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les sous-sols sont interdits.
- Les décharges et les dépôts de toute nature,
- Les établissements hippiques, équestres, boxes à chevaux
- Les équipements hôteliers
- Les bâtiments à usage :
 - industriel
 - Artisanal
 - d'entrepôts commerciaux

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous condition de prise en compte du risque de retrait-gonflement d'argiles et sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.
- Les activités commerciales, artisanales et libérales d'une superficie égale ou inférieure à 50m² à l'intérieur de la maison d'habitation et de ses annexes.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement de l'école.
- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Les articles 3 à 13 ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre et aux équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès de largeur minimale de 4,50 mètres à une voie publique ou privée, existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU, ouvertes à la circulation publique et en état de viabilité.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UB 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En cas d'absence de réseau, les eaux usées doivent être traitées par dispositif d'assainissement non collectif conforme au règlement du SPANC. Ce dispositif devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé et le Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- L'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol doit être traitée à la parcelle dans chaque opération nouvelle d'urbanisation. En cas d'impossibilité technique (à cause

de la nature du sol, d'un risque d'inondation, de la vulnérabilité des nappes souterraines ou encore de contraintes foncières fortes), le rejet dans le réseau d'assainissement pluvial sera autorisé à débit contrôlé. A défaut d'études ou de doctrines locales déterminant ce débit spécifique, il sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans en accord avec la disposition 145 du SDAGE.

- Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il soit intégré à la construction.

III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en Souterrain.

Article UB 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions à usage d'habitations seront implantées avec un retrait minimal de 7m par rapport à la limite de la voie.
- Aucune construction ne pourra être édifiée au delà d'une bande de 30 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, exceptés l'extension d'un bâtiment existant et les abris de jardin.
- Les abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction principale.
- La ligne de faîtage de la construction doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales :

- La construction principale peut être édifiée sur une des limites séparatives latérales dans ce cas, un retrait d'une distance minimale de $h/2$ (h =hauteur maximale de la construction) par rapport à la limite latérale opposée devra être respecté.
- Dans le cas de l'implantation d'une construction en retrait des 2 limites latérales opposées, les retraits devront respecter une distance minimale de $h/2$ mètres (h =hauteur maximale de la construction).

Pour les constructions annexes :

- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives latérales.

Pour les piscines :

- Les piscines seront implantées avec une marge minimale de 3.50 m par rapport à l'ensemble des limites séparatives.
- Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UB 8

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

- Une distance minimale de 3,50 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

Article UB 9

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale de la propriété
- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m² par unité foncière.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UB 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles et 10 mètres au faitage.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.
- La hauteur des toits terrasse pour les extensions ne devra pas dépasser la hauteur de 3.00 m au niveau de l'acrotère.

- La hauteur des toitures terrasses pour les garages et annexes accolés à un mur de clôture ne devra pas dépasser la hauteur de 2.40 m au niveau de l'acrotère
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UB 11 Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article UB11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux projets architecturaux contemporains.

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur) est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels ou urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Les projets d'architecture innovante (Volumétrie, ordonnancement, matériaux) ou bioclimatique, dont l'intégration au site est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour toutes les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 40 degrés et 45 degrés sur l'horizontale.
- Cette obligation ne s'applique pas aux vérandas et aux abris de jardin

- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.
- Les toits terrasse sont autorisés pour les extensions et les annexes.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées:
- Soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ).
- Soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, (22 au m² au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte.
- Soit en ardoise (23 x 32 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
- Soit en zinc ou en toitures végétalisés pour les extensions ou annexes
- Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite

FACADES

1) Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale (+ hautes que larges). Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas et aux abris de jardin.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

2) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, à l'exclusion du blanc pur (CF plaquette CAUE).
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardin

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit, sont plus hauts que larges;

- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les fenêtres doivent être, soit en bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité, soit en PVC blanc, soit en aluminium laqué. Le bois apparent lazuré ou vernis est interdit. Les fenêtres adopteront la division suivante: 3 carreaux par vantail.
- Les portes doivent être, soit en bois et peintes, soit en métal peint ou en PVC.
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : en bois et peints, à barre horizontale sans écharpe.
- Les volets à enroulement sont admis pour les constructions à condition qu'ils soient placés à l'intérieur.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardin

MODENATURE (DECOR)

- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante, au bandeau d'étage et au soubassement.

ANNEXES

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- L'adjonction de vérandas doit être implantée en façade arrière de la construction principale.
- La pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. L'inclinaison des pentes peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et peu visible des voies et espaces publics.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille.

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse (taloché ou gratté), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme rappelant la pierre (CF plaquette CAUE).
- Les clôtures peuvent être également constituées d'une haie composée d'essences forestières doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,80 mètre. La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être, soit en bois peint, soit en métal peint, soit en pvc, soit en aluminium constitué d'une grille à barreaudage droit et vertical.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs maçonnés existants, lesquels pourront être conservés et prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant.

DIVERS

- Les citernes de fioul ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Cependant si pour des raisons liées à la nature du terrain (présence d'eau dans le sol), elles ne peuvent être enterrées, elles devront être dissimulées par une haie végétale.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue et de préférence posées au sol.
- Les panneaux solaires peuvent être installés sur les constructions à usage d'habitation et sur les annexes à condition d'être intégrés dans la toiture.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UB 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- Pour toute construction à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante : 3 places de stationnement par logement.
- Pour toute opération de plus de 5 logements, 2 places de stationnement vélos par logement.

Article UB 13

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

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité à 10% des arbres de haute tige. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des végétaux doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Tout pastiche d'une architecture de jardin étrangère à la région est interdit.
- Les espèces cataloguées invasives sont interdites

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**Article UB 14**

Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé.

Article UB 15

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article UB 16

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

- Non réglementé.

TITRE III

***DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER***

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

Caractère et vocation de la zone 1AUh

La zone 1AUh est une zone naturelle non équipée, urbanisable à court et moyen terme, destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, des équipements publics ou privés.

Cette zone, constitue le prolongement de la zone bâti du cœur du village, sera urbanisable dans le cadre d'une, ou plusieurs, opération(s) d'aménagement d'ensemble. Dans le cadre de la réalisation de plusieurs opérations distinctes aucune ne devra compromettre la réalisation de la suivante. Afin de respecter les orientations du SCoT de Marne, Brosse et Gondoire, le projet devra envisager le non enclavement de ce secteur, sa mise en relation aux autres espaces urbanisés et répondre à un objectif de diversification de l'habitat en proposant une densité moyenne de 30 logement à l'hectare et une proportion de 20% de logements aidés pour toute construction de 3 logements ou plus.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUh 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation suivant le Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation suivant le Code de l'Urbanisme,

- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.
- les bâtiments à usage :
 - industriel ou artisanal
 - d'entrepôts commerciaux
 - agricole ou forestier.

Article 1AUh 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les activités commerciales, et libérales d'une superficie égale ou inférieure à 100 m² à l'intérieur de la maison d'habitation et de ses annexes.
- les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUh 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou par une cour commune ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

II – Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance. La voie

structurante aura une emprise minimale de 13.5 mètres, les voies secondaires une emprise de 8.50 mètres.

- Les voies en impasse sont interdites, sauf celle définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article 1AUh 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé et le Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- L'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol doit être traitée à la parcelle dans chaque opération nouvelle d'urbanisation. En cas d'impossibilité technique (à cause de la nature du sol, d'un risque d'inondation, de la vulnérabilité des nappes souterraines ou encore de contraintes foncières fortes), le rejet dans le réseau d'assainissement pluvial sera autorisé à débit contrôlé. A défaut d'études ou de doctrines locales déterminant ce débit spécifique, il sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans en accord avec la disposition 145 du SDAGE.

Les eaux pluviales issues de stationnements ou de surfaces circulées par des engins à moteurs doivent être équipées d'un dispositif d'épuration conformément à la législation en cours.

- Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il soit intégré à la construction.

III - Electricité

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.
- Tous les réseaux filaires seront souterrains.

Article 1AUh 5 Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article 1AUh 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait maximal de 7 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques. Les abris de jardin et les piscines devront être implantés à l'arrière de la construction principale.
- L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies.

Article 1AUh 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales :

- Les constructions doivent être implantées soit d'une limite latérale à l'autre, soit sur une des limites latérales avec une marge minimale de 3,50 m par rapport à la limite opposée, soit avec une marge de 3.50 m par rapport aux deux limites latérales.

Pour les constructions annexes :

- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives latérales.
- Les abris de jardin devront être implantés le long d'une des limites latérales.

Pour les piscines :

- Les piscines seront implantées avec une marge minimale de 3.50 m par rapport à l'ensemble des limites séparatives.
- Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 1AUh 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance d'au moins 3.50 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 1AUh 9 **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 50% de la surface totale de la propriété.
- L'emprise au sol des équipements publics ou privés ne doit pas excéder 60% de la surface totale de la zone.
- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 9 m² par unité foncière.

Article 1AUh 10 **Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions situées dans les secteurs denses de l'orientation d'aménagement et de programmation est limitée à 4 niveaux, soit R + 2 + un seul niveau de combles et 13 m au faîtage ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des constructions situées dans les secteurs de densité moyenne de l'orientation d'aménagement et de programmation est limitée à 3 niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles et 10 m au faîtage ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des constructions situées dans les secteurs de densité faible de l'orientation d'aménagement et de programmation est limitée à 2 niveaux, soit R + un seul niveau de combles et 8 m au faîtage.
- La hauteur des toits terrasse pour les garages et annexes accolés à un mur de clôture ne devra pas dépasser la hauteur de 3.00 m au niveau de l'acrotère.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Article 1AUh 11 **Aspect extérieur des constructions**

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir doit faire l'objet d'une opération d'ensemble avec les spécificités des différentes zones, et pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels et urbains,

> à la conservation des perspectives monumentales.

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- Sont autorisés les matériaux issus de l'énergie renouvelable (bois,...) et les systèmes novateurs utilisant l'énergie renouvelable comme source d'énergie (panneaux solaires ou autres).
- Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine, architecture bioclimatique, architecture épousant le protocole HQE) ne sont pas soumises aux règles concernant les couvertures, les façades, les ouvertures, la modénature et les annexes.

COUVERTURES

1) Forme

- Les toitures des constructions à usage d'habitation seront soit à deux pentes comprises entre 37° et 45° sur l'horizontale soit terrasse, dans ce cas 50% de la surface de la terrasse sera végétalisé.
- Les toitures terrasses végétalisés ou autres sont autorisées pour les équipements publics ou privés, leur surface ne doit pas excéder 50% de l'emprise du bâtiment.
- Cette obligation ne s'applique pas aux vérandas et aux abris de jardin.

2) Matériaux.

- Les couvertures peuvent être réalisées :
 - Soit en tuile mécanique sans côtes verticales apparentes (22 / m² au minimum et présentant le même aspect que la tuile plate petit moule) d'une seule teinte.
 - Soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ)
 - Soit en ardoise (23 x32 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
- Cette disposition s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.
- Les relevés de toiture (chiens assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.

FACADES

1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale. Les subdivisions horizontales se résument à la corniche, au bandeau d'étage et au soubassement.

2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale (+ hautes que larges).
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux

2) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, correspondant aux pierres locales à l'exclusion du blanc (CF plaquette CAUE).
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.
- Les linteaux bois apparents sont interdits.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardin.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine et de proportions inférieures aux ouvertures des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les fenêtres doivent être, soit en bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité, soit en PVC blanc, soit en aluminium laqué. Le bois apparent lazuré ou vernis est interdit. Les fenêtres adopteront la division suivante: 3 carreaux par vantail.
- Les portes doivent être, soit en bois et peintes, soit en métal peint soit en PVC blanc.
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : en bois et peints, à barre horizontale sans écharpe.

- Les volets à enroulement sont admis pour les constructions à condition que le caisson soit placé à l'intérieur.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardin

MODENATURE

- La modénature doit être sobre.
- Les subdivisions horizontales et verticales admises sont la corniche peu saillante et le soubassement et le bandeau d'étage.
- Les linteaux des ouvertures seront droits.

ANNEXES

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- La pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. L'inclinaison des pentes peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et peu visible des voies et espaces publics.

CLOTURES

- La clôture sur rue doit être constituée d'un mur bahut d'une hauteur de 0,70m en pierre de taille ou en matériaux recouverts d'enduit, surmonté d'une grille en fer à barreaudage vertical et peinte d'une hauteur de 0.90 m.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être en métal peint constitué d'une grille à barreaudage droit et vertical.
- En limite latérale, les clôtures doivent être constituées d'un grillage à maille rigide doublé ou non de plantations d'essences forestières locales.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs maçonnés existants, lesquels pourront être conservés et prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant.

DIVERS

- Les citernes de fuel ou de produits similaires doivent être enterrées.

- Un local de tri des déchets devra être prévu pour toute opération de + de 5 logements.

Article 1AUh 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :
- pour toute construction à usage d'habitation 3 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- pour toute création ou construction à usage de bureaux, services : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher.
- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Pour toute opération de plus de 5 logements, 2 places de stationnement vélos par logement.

Article 1AUh 13

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

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe) *Sous réserve d'un inventaire préalable de tous les arbres remarquables du parc et de leur classement.*

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale ou végétale. (tout pastiche d'une architecture paysagère étrangère est interdit)
- L'utilisation d'essences forestières est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité.
- On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions et à la sécurité du site.
- L'implantation des constructions doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative.
- Les espèces cataloguées invasives sont interdites.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article 1AUh 14 Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé.

Article AUh 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article AUh 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Non réglementé.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

Caractère et vocation de la zone 2AUh

La zone 2AUh est une zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future.

Cette zone est urbanisable à plus long terme après révision ou modification du présent document et dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan de masse global qui devra envisager le non-enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés.

Il est destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitation d'équipement, de service.

Cette zone devra présenter une trame viaire bien reliée au bourg pour éviter son enclavement et participer à la diversification de l'habitat

Préalablement à la délivrance d'une autorisation de permission de voirie, si elle est nécessaire, une étude de sécurité sera réalisée. L'aménagement de cette zone devra prendre en compte les contraintes de bruit liées à la proximité de la ligne à grande vitesse.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUh 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les constructions sont interdites
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation du Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation du Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

- les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels
- les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100 m².
- les bâtiments à usage :
 - industriel
 - artisanal
 - d'entrepôts commerciaux
 - agricole ou forestier

Article 2AUh 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les activités de bureaux, de services, à 70 m² pourront s'exercer à l'intérieur de la construction à usage d'habitation et de ses annexes.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Rappel

Les articles ci-dessous non réglementés feront l'objet de prescriptions réglementées lors de l'ouverture ultérieure à l'urbanisation.

Article 2AUh 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Non réglementé

Article 2AUh 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- Non réglementé

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Non réglementé

2) Eaux pluviales

- Non réglementé

III - Electricité

- Non réglementé

Article 2AUh 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé

Article 2AUh 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées soit à l’alignement de la voie, soit avec un retrait maximal de 7 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques. Les abris de jardin devront être implantés à l’arrière de la construction principale.
- L’implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l’axe des voies.

Article 2AUh 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3,50 mètres par rapport à ces limites.

Article 2AUh 8

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

- Non réglementé

Article 2AUh 9

Emprise au sol des constructions

- Non réglementé

Article 2AUh 10

Hauteur maximum des constructions

- Non réglementé

Article 2AUh 11

Aspect extérieur des constructions

- Non réglementé

Article 2AUh 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Non réglementé

Article 2AUh 13

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

- Non réglementé

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article 2AUh 14 Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé

Article 2AUh 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

Article 2AUh 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Non réglementé

TITRE IV

***DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES***

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone A

La zone A est une zone qu'il convient de préserver en raison de la qualité agricole des terrains et la volonté de maintenir l'activité agricole. Les dispositions du PPRI s'appliquent sur cette zone.

La zone A est concernée par un risque de retrait-gonflement d'argile qu'il convient de prendre en compte. Des recommandations sont annexées au présent règlement.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.

Article A 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées dans la zone agricole à l'exclusion de la bande de 50m mesurée à partir de la lisière du massif boisé de Lesches et du marais du refuge (Natura 2000) et sous réserve d'une prise en compte du risque lié à la présence d'argiles dans le sous-sol, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à la gestion des exploitations agricoles si les conditions définies à l'article 3 du schéma directeur départemental des structures agricoles de Seine-et-Marne, prescrit par arrêté préfectoral, sont respectées.
- Une construction à destination d'habitation par exploitation agricole, quand elle est Indispensable au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elle soit implantée à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. La surface de plancher autorisée est de 250m² maximum.
- Les constructions liées à la diversification des activités agricoles (gîte rural, chambre d'hôte, vente à la ferme, table d'hôte, ...) dans la limite de 250M2 de plancher à condition de ne pas poser de problèmes et de nuisances pour l'environnement et de constituer une activité annexe à l'activité agricole et réalisée dans le corps de ferme principal.
- L'extension des constructions de logements existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, infrastructures,...) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et ne posent pas de problèmes aux liaisons écologiques (avifaune) entre la Marne et le marais du Refuge.
- La reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de plancher hors d'œuvre dans un délai de cinq ans.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- En cas de construction à usage d'habitation, l'accès à celle-ci sera commun à l'accès aux bâtiments d'exploitation.

II - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable.
- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales d'autre part. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage personnel d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la D.D.A.S.S.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Les eaux usées doivent être traitées par des dispositifs d'assainissement non collectif conforme au règlement du SPANC.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux de collecte est interdite.

2) Eaux pluviales

- L'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol doit être traitée à la parcelle dans chaque opération nouvelle d'urbanisation. En cas d'impossibilité technique (à cause de la nature du sol, d'un risque d'inondation, de la vulnérabilité des nappes souterraines ou encore de contraintes foncières fortes), le rejet dans le réseau d'assainissement pluvial sera autorisé à débit contrôlé. A défaut d'études ou de doctrines locales déterminant ce débit spécifique, il sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans en accord avec la disposition 145 du SDAGE.
- Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il soit intégré à la construction.

III - Electricité

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées, soit sur les limites séparatives, soit à une distance (M) des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 6 mètres.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de 50 mètres des Espaces Boisés Classés.
- Par ailleurs un recul de 5 mètres doit être respecté par rapport aux cours d'eau afin d'en permettre l'entretien.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

Article A 9 Emprise au sol des constructions

- Non réglementé

Article A 10 Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels

que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc..., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 3 niveaux, soit R+1+C sans excéder 10 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'activités agricoles à l'exception des silos est limitée à 15 mètres au faîtage.

Article A 11

Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels ou urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

VOLUMETRIE

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.
- Les constructions traditionnelles présentent habituellement une longueur de façade (mur gouttereau) importante.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à deux pentes ; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale.
- Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels, la pente doit être comprise entre 30 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle, la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) sont interdits.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toute construction doivent être réalisées :
 - > En tuile plate petit modèle (80/m² environ)
 - > En tuile mécanique sans côtes verticales apparentes (22/m² au minimum présentant le même aspect que la tuile plate petit moule) d'une seule teinte.
 - > En ardoise (27x18 cm) de pose droite,
- Cependant pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures peuvent être réalisées d'aspect bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux d'asphalte est interdite.

FACADES

1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts doivent être, soit en pierre de taille, soit en moellon apparent. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (Cf plaquette CAUE)
- Les constructions à usage agricole peuvent être de préférence en bardage bois ou en clins de bois, peints ou non ou en bac acier.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits et verticaux et présenteront une simplicité d'aspect.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leurs proportions doivent être inférieures à celles des baies des niveaux inférieurs.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

2) Matériaux et couleurs

- Les menuiseries doivent être en bois et peintes (Cf plaquette CAUE). Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : en bois, à barres horizontales, sans écharpe et peints.
- Les volets à enroulement sont admis, à condition que les coffres soient placés à l'intérieur.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

MODENATURE (DECOR)

- La modénature doit être sobre.
- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante.

ANNEXES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'activités agricoles.

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec la construction principale.
- Les vérandas doivent être construites de sorte qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public (voies, places, ...).
- Pour les constructions annexes non visibles des voies, accolées à la construction principale, les toits à une seule pente et les toitures terrasses sont admis.
- Les abris de jardin en bois doivent être peints (Cf plaquette CAUE)

CLOTURES

- Pour l'ensemble de la zone, les clôtures seront constituées de haies champêtres. Il est recommandé pour les haies qu'elles soient composées dans le registre des haies champêtres locales; elles seront doublées ou non d'un grillage. Ces dispositions ne concernent pas les clôtures agricoles.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de fuel ainsi que les installations similaires peuvent être enterrées. Si elles ne le sont pas, elles doivent être masquées par une haie.

- Les réseaux filaires seront enterrés.

Article A 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Construction à usage d'hébergement touristique :
- Il doit être créé au moins 2 places de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.

Article A 13

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

Obligation de planter

- Une bande de 50 mètres de profondeur comptée depuis les lisières du bois de la Chênaie et du marais de Lesches, doit être réservée aux espaces libres ou cultivés, à l'exclusion de toute forme de construction.
- Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence locale.
- Les systèmes d'assainissement autonome doivent comprendre des aménagements paysagers assurant leur intégration, sans faire obstacle aux obligations de visite d'inspection, de contrôle ou d'entretien.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère végétale ou minérale et notamment autour des bâtiments agricoles.
- L'utilisation d'essences forestières et fruitières locales est vivement recommandée.
- Les haies devront être composées dans le registre des haies champêtres locales avec notamment la présence d'épineux (Aubépine, prunellier ...).
- Les espaces boisés classés sont protégés au titre des Articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.
- Les espèces cataloguées invasives sont interdites.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article A 14

Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé

Article A 15

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

TITRE V

***DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES***

Article A 16

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

- Non réglementé

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone N

La zone N est une zone naturelle sensible à protéger en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels liés notamment à la présence de bois et de milieux humides correspondant au Marais du Refuge et à la Vallée de la Marne.

La zone N comprend :

Une zone N naturelle stricte, correspondant aux ensembles boisés et aux espaces attenants.

- *Huit secteurs spécifiques :*
 - *Nzh, secteur de protection des zones humides incluant la zone concernée par l'arrêté de biotope du 23/03/1987 et une partie de la zone natura 2000.*
 - *Nn, secteur concerné par la zone natura 2000.*
 - *Ne : Secteur de protection écologique strict liée à la ZNIEFF de type 1 et à son boisement connexe.*
 - *Np, secteur correspondant au Parc du Château, ce secteur permet uniquement l'implantation, d'espaces ou d'équipements liés aux loisirs.*
 - *Nh, secteur d'urbanisation existant très limitée en milieu naturel dont il n'est pas souhaité de développement mais seulement des extensions limitées, une seule et unique extension sera permise.*
 - *Nha, secteur dédié aux équipements collectifs ou d'intérêt général et aux installations ou constructions nécessaires à leur fonctionnement.*
 - *Nhb, secteur permettant la transformation des bâtiments dans les volumes existants en gîtes ruraux, en chambres d'hôtes, l'aménagement de salles de réunions ou de réceptions.*

- Nf, secteur où sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation forestière et agricole.

Les dispositions du PPRI s'appliquent sur cette zone.

La zone N est concernée par un risque de retrait-gonflement d'argile qu'il convient de prendre en compte. Des recommandations sont annexées au présent règlement.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.

Toute construction est interdite dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau.

Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises, sous réserve :

- que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage,
 - du respect des continuités écologiques,
 - du respect de l'arrêté de Biotope du 23 septembre 1987 dans le Marais de Lesches,
 - du respect des points de vue à préserver,
 - de prise en compte du risque de retrait-gonflement d'argiles
 - que la surface imperméabilisée par les constructions nouvelles (ne tient pas compte des extensions) n'excède pas 5% de la surface totale de la parcelle en zone N et en secteurs Nhz et Np,
- les constructions ou installations suivantes :**

En zone N uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers, station d'épuration.
- Les constructions d'équipements de valorisation du milieu pour le public sur les espaces ouverts au public.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, infrastructures,...) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- L'extension ou l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général,
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré à égalité de surface de plancher hors œuvre.

Dans le secteur Nf,

- Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière ou agricole.
- En secteur Nf aucune construction nouvelle n'est autorisée et seul l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dans une limite de 15 m² maximum, réalisée en une seule et unique fois.

Dans le secteur Nh :

- Aucune construction nouvelle n'est autorisée et seul l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes pour améliorer le confort sanitaire et l'habitabilité, sont admis dans une limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de 15 m² maximum, réalisée en une seule et unique fois.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Dans le sous-secteur Nha :

- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.
- Les constructions et extensions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs d'intérêt général.
- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Dans le sous-secteur Nhb :

- Sont autorisés la transformation des bâtiments dans les volumes existants en gîtes ruraux, en chambres d'hôtes, l'aménagement de salles de réunions ou de réceptions.
- Le stockage est autorisé sous réserve qu'il se réalise dans les volumes existants, qu'il soit lié à l'activité professionnelle du propriétaire ou d'un locataire et n'induit pas un trafic poids lourds important et inadapté à la voie desserte.

- Un seul logement dans les volumes existant est autorisé sous réserve qu'il soit lié au fonctionnement et la gestion des activités autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Dans le secteur Nn :

- Les travaux, installations et utilisations du sol liées à la bonne gestion du site Natura 2000.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le secteur Nzh :

- Les installations et utilisations du sol compatibles avec la gestion des milieux humides.
- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le milieu. Toutefois, à l'intérieur du secteur délimité par les documents graphiques réglementaires au titre de l'article L 123.1.5.III 2 du CU, seuls les travaux, installations et utilisations du sol liés à la bonne gestion du site Natura 2000 sont autorisés.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le secteur Np :

- les équipements de loisirs tels que : aire de jeux pour les enfants, aire de jeu de boules, aire de jeux de ballon, kiosque à musique, ...
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur importance.
- En zone N et dans les secteurs Nzh, Nre, Nf, les restaurations de chemins ne se feront qu'avec des matériaux compatibles, avec la nature du sol et ne présentant pas de risques de dégradation du milieu de quelque nature que ce soit.

Article N 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Les eaux usées doivent être traitées par dispositif d'assainissement non collectif conforme au règlement du SPANC, sauf en secteur Nh.
- En secteur Nh : les constructions doivent être raccordées au réseau collectif. En cas d'absence de réseau, les eaux usées doivent être traitées par dispositif d'assainissement non collectif conforme au règlement du SPANC.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- L'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol doit être traitée à la parcelle. En cas d'impossibilité technique (à cause de la nature du sol, d'un risque d'inondation, de la vulnérabilité des nappes souterraines ou encore de contraintes foncières fortes), le rejet dans le réseau d'assainissement pluvial sera autorisé à débit contrôlé. A défaut d'études ou de doctrines locales déterminant ce débit spécifique, il sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans en accord avec la disposition 145 du SDAGE. Les eaux pluviales issues de stationnements ou de surfaces circulées par des engins

à moteurs doivent être équipées d'un dispositif d'épuration conformément à la législation en cours.

- Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il soit intégré à la construction.

III - Electricité

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article N 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins :

- 10 mètres par rapport à l'emprise des voies, exceptées pour les extensions ou la transformation des constructions existantes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à maintenir le caractère naturel des sites.
- Un recul de 50 mètres doit être respecté par rapport aux espaces boisés classés ou à créer.
- Les constructions doivent être implantées à une distance (M) des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 6 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions ou la transformation des constructions existantes.
- Par ailleurs un recul de 5 mètres doit être respecté par rapport aux berges de cours d'eau afin d'en permettre l'entretien.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics. et aux équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Article N 8**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Pour l'ensemble de la zone à l'exception des abris de jardin et garages en secteur Nh, les constructions non contiguës devront respecter une distance d'au moins 4 mètres entre elles.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics. et aux équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Article N 9**Emprise au sol**

- Dans le secteur Nh, l'emprise au sol totale des bâtiments ne pourra excéder 15% de la superficie totale du terrain.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Article N 10**Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- Dans le secteur Nh les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, la hauteur maximale est limitée à 6 mètres et 2 niveaux (R +C).
- Dans le secteur Nh**b** pour les transformations des bâtiments en gîtes ruraux, en chambres d'hôtes, l'aménagement de salles de réunions ou de réceptions et le stockage autorisé, la hauteur des constructions existantes sera conservée.
- Pour les abris pour animaux, la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.
- Dans le secteur N**f**: les constructions et installations forestières et agricoles la hauteur maximale est limitée à 12 mètres au faîtage.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Article N 11**Aspect extérieur des constructions**

Les dispositions de l'article N 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels ou urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage de la zone.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

COUVERTURES

1) Forme

2) Dans le secteur Nh uniquement :

- Pour les extensions des constructions à usage d'habitation autorisées, les toitures doivent être soit : à deux pentes ; la pente des toitures doit être soit comprise entre 30 et 50 degrés sur l'horizontale, soit identique aux pentes des toitures de la construction existante.
- Les toitures terrasse sont autorisées.
- Dans le secteur Nhb uniquement :
- Les pentes de toiture seront conservées à l'identique

Dans toute la zone:

- Pour les constructions à usage d'activités forestières ou agricoles adoptant une couverture en matériaux traditionnels, la pente doit être comprise entre 30 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture de type industriel, la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées :
 - En tuile plate petit modèle
 - En ardoise de pose droite.
 - Dans le même matériau que la toiture du bâtiment existant et de même couleur.
- Pour les bâtiments à usage d'activités forestières ou agricoles, ainsi que les abris pour animaux, les couvertures peuvent être réalisées en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

FACADES

1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage d'activités forestières et agricoles, aux abris pour animaux.

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être en pierre de taille, en moellon ou en bois. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de blanc cassé, ivoire, crème correspondant aux pierres calcaires régionales) à l'exclusion du blanc pur.
- Pour les extensions autorisées dans le secteur Nh, le bardage bois est obligatoire.
- Les bâtiments à usage d'activités forestières, les abris pour animaux, doivent être réalisés en bardage bois ou en clin de bois naturel.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits et verticaux et présenteront une simplicité d'aspect.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges.

- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage agricole, ou liées à la gestion et à l'observation des espaces naturels ou au lagunage, et aux abris pour animaux.

2) Matériaux et couleurs

- Les menuiseries doivent être en bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité ou lauré.
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: en bois et peints, soit à barre horizontale sans écharpe.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage agricole, ou liées à la gestion et à l'observation des espaces naturels ou au lagunage, et aux abris pour animaux

CLOTURES

- Zone N et Secteur Nh : Les clôtures seront constituées d'une haie sur le mode des haies d'essences forestières locales doublées ou non d'un grillage.
- Secteur Nhb : Les murs existants seront conservés.
- En cas de rénovation ou d'opération d'entretien importante les matériaux utilisés seront identiques à ceux du mur existant.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de fuel ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.
- Les réseaux filaires seront enterrés.

Article N 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les stationnements seront traités en engazonnement (naturels, dalle engazonnée ou gazon armé) ou matériaux filtrants pour les 2/3 d'entre eux sur un même terrain en secteurs Nh, Nha, Nhb. Pour les autres secteurs et la zone N, tout stationnement sera traité en matériaux filtrants ou engazonnement.
- **Prescriptions particulières**
- Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété

- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- pour toute construction à usage de gîtes ruraux: 2 places de stationnement par gîte,
- pour toute construction à usage de chambres d'hôtes: 1 place de stationnement par chambre,
- pour toute création ou construction à usage de salle de réunion ou de réception : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher affectée à cet usage,
- Les utilisateurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leur lot les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres de tous les véhicules.
- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Article N 13

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

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence identiques sauf dans les secteurs sensibles qui peuvent faire l'objet d'une gestion écologique (Nn et NzH).
- Toute implantation de constructions doit se faire dans le cadre d'une composition paysagère de l'ensemble à laquelle elle appartient.
- Les systèmes d'assainissement autonome doivent comprendre des aménagements paysagers assurant leur intégration, sans faire obstacle aux obligations de visite d'inspection, de contrôle ou d'entretien.
- Les espèces cataloguées invasives sont interdites (cf.annexe).
- Tout aménagement paysager sera fait en accompagnement des écosystèmes existants.
- En secteurs NZH et Nn, toute plantation d'espèce cataloguée invasive est interdite. Les haies seront d'essences autochtones (Cf annexes plantation). Seuls les travaux paysagers visant à améliorer l'écosystème ou à le valoriser sont autorisés.
- Dans les secteurs concernés par l'article L 123-1-5-III 2° du CU figurant au plan de zonage, l'abattage et les coupes nécessaires à l'entretien des boisements, fourrés, haies et brise vent ne pourra être réalisé sous forme de coupes franches mais par petits secteurs en veillant à préserver les arbres adultes vieillissants, les systèmes de haies d'essences autochtones notamment épineuses. Les systèmes forestiers ne

pourront faire l'objet de coupes franches sauf pour restituer un milieu de prairie ou de formations herbacées hygrophiles. Le type de gestion forestière en futaie jardinée est recommandé.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article N 14 Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé.

Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Non réglementé

ANNEXES

Lexique architectural¹

Abris de jardin : construction légère utilisée pour le petit outillage de jardin

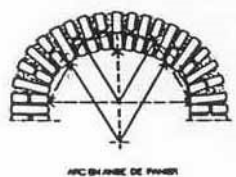
Abri pour animaux : Bâtiment fermé sur 3 côtés

Acrotère : Couronnement placé à la périphérie d'une toiture terrasse

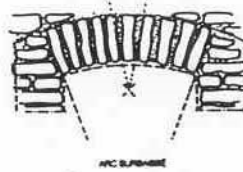
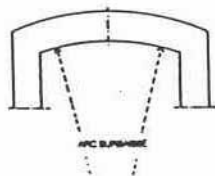
Allège : partie de mur sous l'appui d'une fenêtre

Annexe : construction mineure qui est complémentaire à la construction principale n'ayant pas une fonction d'habitation.

Arc en anse de panier : arc surbaissé dont les naissances épousent la forme d'une portion de cercle



Arc surbaissé : arc dont la hauteur est inférieure à un demi-cercle



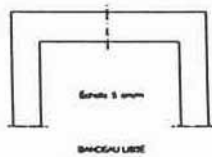
¹ Sources :

La maison rurale en Ile-de-France de Pierre Thiébaud – Publications du Moulin de Choiseau, 1995.
Les maisons paysannes de l'Oise d'Aline et Raymond Bayar, aux ed : Eyrolles, 1995.

Arétier (de couverture) : Elément de terre cuite ou de maçonnerie couvrant un angle saillant



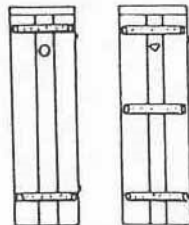
Bandeau : Elément de mur étroit et lisse, légèrement saillant, qui va d'un bout à l'autre d'une façade, on peut contourner tout un édifice (ceinture) ou encore encadrer un percement.



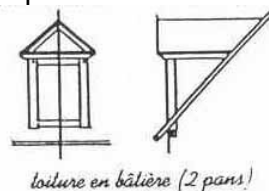
Bardage : Habillage d'une paroi verticale généralement en planches de bois ou en tuiles ou métallique.

Bardeau : Élément de bois qui peut avoir une certaine longueur. Par extension, nom donné à des éléments de couverture en bois en forme de tuile ou d'ardoise appelés aussi essentes.

Barre (de volet) : pièce de bois horizontale, assemblée sur des planches verticales pour les conforter.

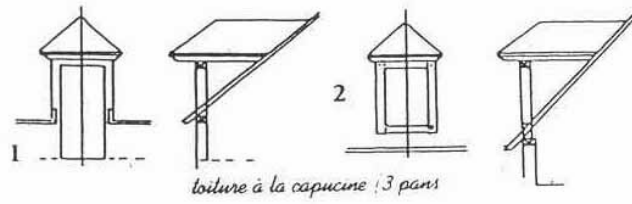


Batière (lucarne en) : toiture à deux pentes.



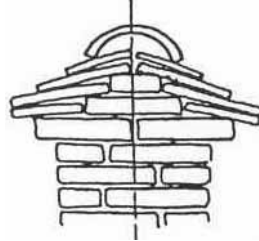
Beurré (joint) : Joint plein et incertain recouvrant largement les moellons d'une maçonnerie.

Capucine (lucarne à la) : lucarne à trois versants de toitures.



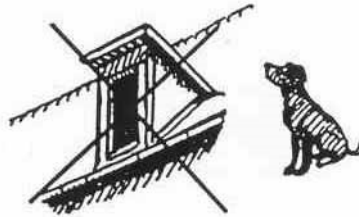
Chaînage : ensemble des chaînes ou membres verticales en pierre de taille ou en brique, destinées à consolider un mur.

Chaperon : petit toit protégeant le faîte d'un mur.



Chaux : liant aérien provenant de la craie chauffée dans un four à chaux.

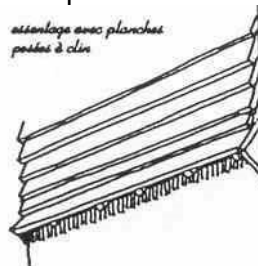
Chien assis : Nom donné improprement à une lucarne rampante.



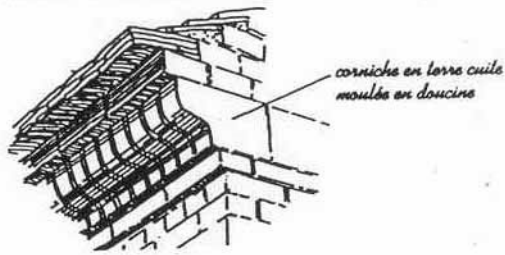
Claveau : pierre taillée en coin, utilisée dans la construction d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

Clef : Claveau occupant la partie centrale d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

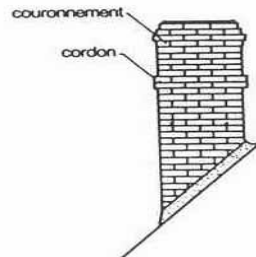
Clin (de bardage) : Planche horizontale posée avec un léger recouvrement



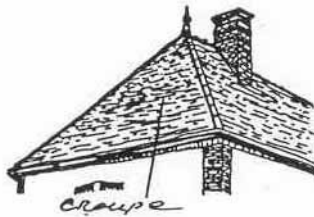
Corniche : Élément saillant couronnant un corps d'architecture.



Couronnement (de mur, de pilier, de souche de cheminée) : partie supérieure, générale saillante.

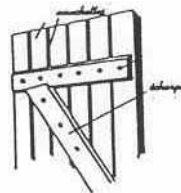


Croupe : versant de toiture de forme triangulaire réunissant principaux dits « longs pans ».

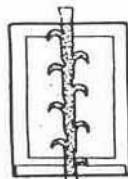


Débord : saillie par rapport au nu d'une façade- toiture débordante – toiture en saillie

Echarpe : pièce oblique dans un pan de bois



Ecorché : fer plat ouvragé dont les découpes latérales ont été écartées dans un but défensif.



Egoût (couverture) : bas de pente du toit où s'égoutte l'eau de pluie. Dernier rang en bas de la couverture.

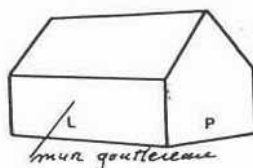
Enduit : couche de mortier de chaux ou de plâtre recouvrant un mur, une cloison, un plafond. Est plus nivelé qu'un crépi, lissé à la truelle.

Faîtage : Partie la plus élevée à l'intersection de deux versants de toiture.

Fronton (de lucarne) : pignon ouvragé à cadre mouluré.

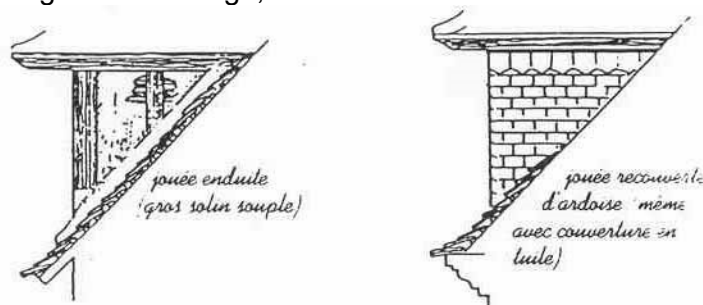


Gouttereau (mur) ou long pan : mur recevant l'égout du toit.

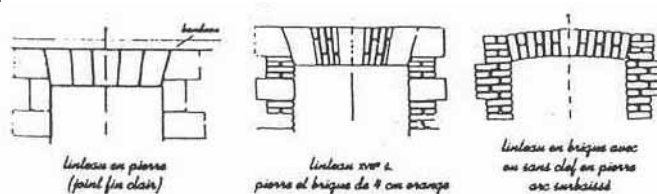


Gratté : aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une taloche à pointe ou d'une tranche de truelle.

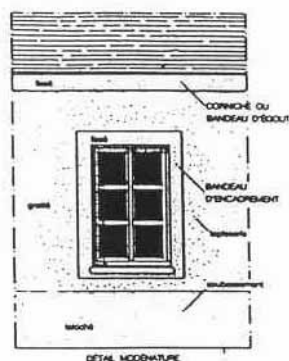
Joues, jouées (lucarnes) : partie latérales de chaque côté des lucarnes, souvent recouvertes d'un bardage ou essentage, au moins à l'ouest.



Linteau : traverse reposant sur les deux montants d'une baie.



Modénature : ensemble d'éléments de moulure.



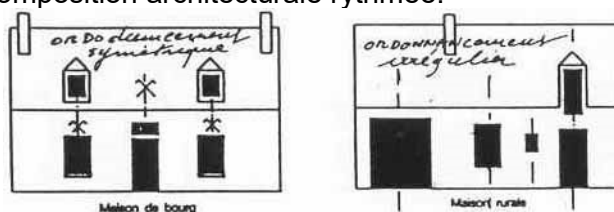
Modénature riche : l'ensemble des décors est très ornementé : moulures très travaillées de la corniche, d'un bandeau d'étage, des percements, des chaînages d'angle, de la pilastre, du fronton, du médaillon.

Modénature sobre : l'ensemble des décors exprime uniquement la structure de l'édifice (subdivision horizontales : corniche, soubassement, bandeau d'encadrement et d'étage).

Moellon : petit bloc de pierre calcaire à peine dégrossi sur une face.

Nu d'un mur : surface de ce mur.

Ordonnancement : composition architecturale rythmée.



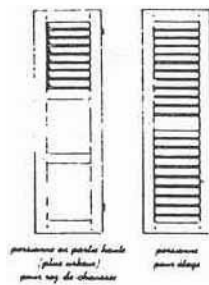
Outeau : petite lucarne de ventilation d'un comble de forme souvent triangulaire.



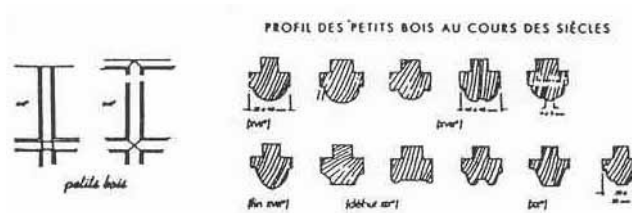
Parpaing : pierre qui traverse toute l'épaisseur d'un mur. On en voit le bout de chaque côté.

Penture (serrurerie) : pièce de métal fixée sur les portes, volets, assurant leur rotation.

Persiennes : se distingue du volet par des lames obliques laissant passer l'air et la lumière.

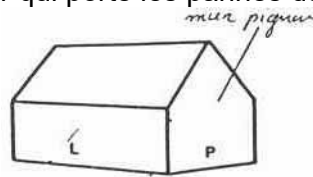


Petits bois (profil de) : barres horizontales séparant un vantail de fenêtre en deux, trois, quatre carreaux et plus.

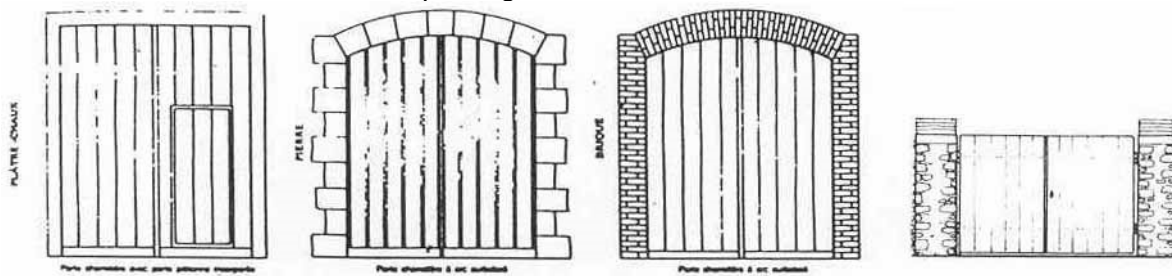


Pierre de taille : pierre de dimensions importantes aux faces soigneusement dressées.

Pignon : partie supérieur d'un mur qui porte les pannes du toit.



Porte charretière : destinée au passage des charrettes.



Rive : bord latéral d'une toiture.



Soubassement : partie inférieure d'une construction.

Tableaux : parois latérales encadrant une porte ou une fenêtre.

Taloché : aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une planche de bois.

Volumétrie d'un bâtiment : espace en trois dimensions (délimité par la longueur, largeur et hauteur) qu'occupe un bâtiment. Il s'agit de l'enveloppe physique d'un bâtiment déterminé par les murs extérieurs, leur hauteur et la toiture qui recouvre l'ensemble et dont l'unité de mesurer est exprimé en

Arbre : Plante ligneuse, feuillue ou résineuse, dont la partie aérienne est constituée du tronc et de la cime, et atteignant, à l'âge adulte une hauteur supérieure à 7 ou 8m.

Le tronc est une tige axiale non ramifiée à la base.

La cime est formée par les ramifications des branches qui se développent au-dessus du tronc, et appelées « ramure ».

Un arbre peut être décrit selon son port et sa hauteur :

- entre 7 et 15 m : arbre de petite taille
- entre 15 et 20 m : arbre de taille moyenne
- entre 20 et 40 m : arbre de grande taille
- plus de 40 m : arbre de très grande taille

Arbre de haute tige : Feuillu dont le tronc est suffisamment élevé pour qu'un homme puisse passer sous son feuillage sans être gêné.

Arbuste : Plante ligneuse, feuillue ou résineuse, naturellement ramifiée à la base, qui ne possède ni tronc ni grosses branches, et se compose de nombreuses tiges ligneuses partant de la souche, et dont la hauteur naturelle ne dépasse pas les 2 mètres.

Bassin de retenue : Bassin artificiel créé dans le but de retenir les eaux pluviales.

Bocage : Paysage rural caractéristique composé de pâtures de petite taille, clôturées par des systèmes de haies (« Haies bocagères »), et souvent ponctuées d'arbres.

Brise-vent : Abri constitué par des végétaux, ou un ouvrage vertical, fixe ou mobile, permettant de protéger du vent un végétal, une voie, une construction,...

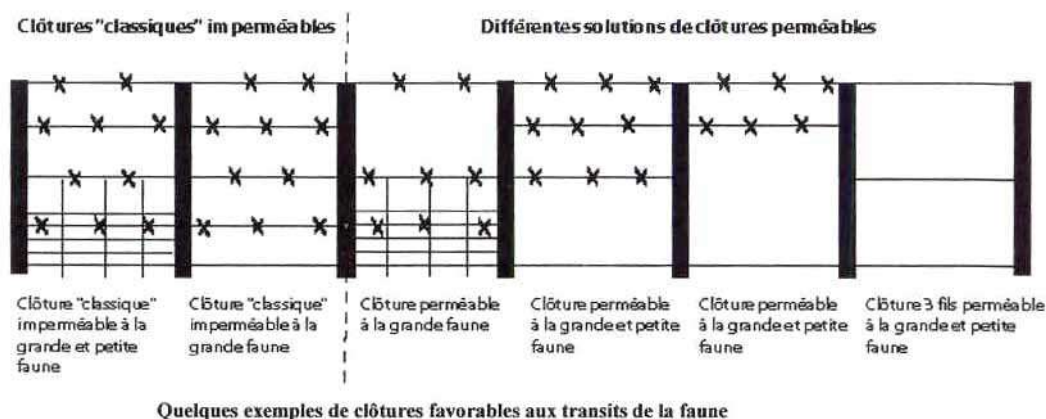
Carrefour en étoile : Carrefour à plus de 4 branches, rayonnant dans toutes les directions.

Carrefour en patte d'oie : Carrefour à trois branches formant ensemble un angle égal ou inférieur à 180.

Cépée : Feuillu caractérisé par la présence de plusieurs tiges issues de la souche du sujet, à la suite d'un recépage.

Clôture : Élément de fermeture complète ou partielle d'un terrain

Clôture perméable : Clôture permettant le passage de la petite et/ ou de la grande faune, en particulier dans le cas de corridors écologiques.



Composition paysagère : Composition de l'espace qui inclut les éléments végétaux et minéraux.

Composition végétale : Composition de l'espace qui inclut les éléments végétaux.

Corridor écologique : Toute espèce s'organise en populations plus ou moins connectées les unes aux autres en fonction de sa niche écologique et des caractéristiques du milieu. En limite de niche écologique, la survie, la croissance et le succès de reproduction des individus est plus faible. Une population isolée soumise à des conditions extrêmes (catastrophes climatiques, modifications de pratiques humaines...) peut être amenée à disparaître. La survie d'une espèce dépend alors de ses capacités de colonisation de nouveaux territoires et d'extension de sa population. Beaucoup d'espèces animales ont une phase de déplacement et de recherche de nouveaux territoires dans leur comportement. De même les espèces végétales ont élaboré des modes de dissémination variés: par les airs (oiseaux, insectes, graines munies d'aigrettes ou d'ailes...), grâce à des animaux supports (parasites, graines à crochets...), par déplacement terrestre ou aquatique (la plupart des animaux), ou par colonisation de proche en proche à travers des habitats qui peuvent être peu favorables. Ces deux derniers modes de colonisation font appel aux notions de corridors et de réseau écologiques.

Couvert : ensemble des parties boisées d'un jardin.

Elagage : Taille effectuée sur un végétal forestier adulte, consistant à couper certaines branches, malades, mal placées ou superflues pour limiter son développement, ou stimuler sa vigueur, préserver ou recréer sa forme.

Elagage doux : Méthode d'élagage destiné à préserver au maximum la silhouette de l'arbre et son intégrité biologique par des interventions limitées en utilisant la systématique du tire sève.

Espace vert : Espace public urbain planté de végétaux, sans clôture et de forme indéterminée, destiné aux loisirs.

Exposition : caractéristique de l'ensoleillement d'un site, déterminée en fonction du climat, des points cardinaux, du relief, et des vents dominants. Les contraintes liées à l'exposition peuvent être améliorées par le drainage, l'arrosage, ou une protection quelconque. L'exposition caractérise aussi le type de végétation que l'on trouvera sur un site.

Fastigiés : en forme de fuseau, érigée (exemples : cyprès, thuyas, peupliers d'Italie...).

Fossé : tranchée marquant une limite et empêchant le passage. Le fossé peut être sec ou en eau, selon l'usage et la saison.

La deuxième fonction du fossé est le drainage des espaces qu'il délimite.

Futaie : Couvert constitué de feuillus ou résineux obtenus par reproduction sexuée ou par semis, qui présentent un tronc long et dégagé.

La futaie irrégulière comporte sur une même parcelle des arbres forestiers d'âges variés.

La futaie jardinée est une futaie irrégulière présentant un mélange équilibré d'arbres de tous âges et dans laquelle les arbres forestiers sont groupés par pied et les ramures étagées dans l'espace. Les arbres sont exploités selon leur diamètre et non selon leur âge.

La futaie régulière présente des arbres forestiers d'âge identique où les survivants des coupes successives vieillissent jusqu'à exploitation.

Haie : Clôture de hauteur variée formée d'arbres, d'arbustes, d'épines, ou de branchages.

La haie vive est constituée par des arbrisseaux ou des arbustes de basse tige épineux, taillés de façon à présenter une surface défensive.

La haie sèche est constituée par des arbres de basse tige morts ou des branchages (brandes,...), taillés de façon homogène.

Haie libre : Haie non taillée.

Herbacée : Végétal dont les tiges sont souples, peu ligneuses, généralement vertes et de consistance proche de celle des feuilles. Le végétal herbacé est appelé « Vivace » lorsqu'il vit plus de 2 années.

Jardin potager : Jardin d'utilité ou partie d'un jardin consacrée à la culture de plantes potagères.

Mail : Double alignement d'arbres taillés en rideaux, encadrant une allée de promenade.

Point focal : Repère visuel fortement présent visuellement dans le paysage

Point noir paysager : Élément paysager particulièrement inesthétique ou remarquablement mal intégré au paysage environnant.

Point noir de sécurité : Site particulièrement accidentogène.

Recépage : Taille de formation ou de rajeunissement consistant à couper à la base la tige d'un végétal ligneux pour favoriser la pousse de nouvelles tiges issues de la souche pour créer une cépée.

Relief naturel : Relief du terrain avant son aménagement.

Rideau : Palissade de verdure constituée par les ramures taillées d'un alignement d'arbres de haute tige à tronc apparent.

Série : Modèle de végétation exprimant l'évolution, par stades successifs, d'une couverture végétale en un même site.

Taillis : Couvert constitué généralement de feuillus obtenus par recépage et multiplication végétative (rejets, drageons, marcottes,...).

Taillis sous futaie : Couvert composé conjointement de taillis et de futaie.

Terrasse : Terre-plein d'une levée de terre mettant de niveau un terrain en pente.

Trame verte : désigne les formations végétales et leurs constitutions dans le cadre d'une organisation spatiale.

Végétal de forme libre : Végétal ligneux ou herbacé dont la forme peut être naturelle ou résulter de diverses tailles de formation ou d'entretien afin qu'il conserve sa forme naturelle.

Végétal d'ornement : Plante ligneuse ou végétal herbacé, utilisée pour son caractère esthétique. Il est choisi pour son aspect, son port, mais également selon d'autres critères visuels ou olfactifs.

Végétation : Ensemble des végétaux vivant en un même lieu. Le climax est l'état d'équilibre de l'ensemble des végétaux dans un milieu donné (sol et climat) tendant à une production optimale de la biomasse.

Végétal indigène ou végétal local : Végétal poussant de manière spontanée dans un pays ou une région, à l'opposé du végétal exotique. Un végétal spontané croît spontanément sans avoir été semé ou planté, il est adapté aux conditions écologiques de l'aire biogéographique.

Liste des arbres et arbustes invasifs

Espèce (nom latin)

Ailanthus altissima

Acer negundo

Buddleja davidii

Mahonia aquifolium

Prunus serotina

Robinia pseudoacacia

Espèce (nom français)

Ailante glanduleux

Érable negundo

Arbre aux papillons

Mahonia faux-houx

Cerisier d'automne

Robinier faux-acacia

Titres II et III - Article 13

Espaces libres et plantations

Tiges forestières locales et acclimatées

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • tilleuls • frêne • charme • merisier • hêtre • bouleaux | <ul style="list-style-type: none"> • chênes • peupliers • érable sycomore • érable plane • érable champêtre • pin sylvestre | <ul style="list-style-type: none"> • pin laricio • saules (marsault, blanc, ...) • aulnes • châtaignier |
|--|---|---|

Arbustes locaux

- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • genévrier commun • cerisier à grappes • érable champêtre • charme commun • cornouiller sanguin • cornouiller mâle | <ul style="list-style-type: none"> • cytise • troëne • lilas • noisetier • viorne obier • viorne mancienne | <ul style="list-style-type: none"> • buis • prunellier • houx • néflier • if |
|--|--|---|

Haie végétale - exemple

1	3	1	3	1
x	x	x	x	x
	x	x	x	x
	2	4	2	4
1-charme	2-hêtre	3-houx	4-noisetier	

Petit brise vent - exemple

1	3	1	3	1
x	x	x	x	x
	x	x	x	x
	2	4	2	4
1-érable champêtre	2-prunus spinosa	3-troëne	4-charme	

Bande boisée - exemple

1	3	2	3	2	3	1	3	2	3	2	3
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	2	3	1	3	2	3	2	3	1	3	2

1-arbre de haut-jet (ex: tilleul, érable sycomore, ...) - écartement : 6 mètres

2-cépée (ex: saule noisetier, érable champêtre, ...) - écartement : 2 à 3 mètres

3-bourrage par arbustes (ex: troëne, cornouiller, lilas,...) - écartement : 1 mètre

Lexique d'Urbanisme

Alignement: L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

Cour commune : voir définition de voie privée.

Destinations des locaux : Pour l'application de l'article 14, seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'affectation de locaux seront notamment pris en compte. Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

Habitation : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes. Pour l'habitation affectée au logement social, Voir Logement locatif social.

Hébergement hôtelier : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Bureaux : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Commerce : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Artisanat : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Industrie : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Entrepôt : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt

collectif : Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
 - les crèches et haltes garderies ;
 - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
 - les établissements universitaires ;
 - les établissements pénitentiaires ;
 - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
 - les établissements d'action sociale ;
 - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
 - les établissements sportifs à caractère non commercial ;
 - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
 - les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Pour les institutions supérieures de l'État, sont visés les 11 institutions et grands corps d'État suivants, mentionnés dans la Constitution du 4 octobre 1958 : la Présidence de la République ; le Premier Ministre ; l'Assemblée Nationale ; le Sénat ; la Cour de Justice de la République ; le Conseil Supérieur de la Magistrature ; le Conseil Constitutionnel ; le Conseil d'État ; le Conseil Économique et Social ; la Cour de Cassation ; la Cour des Comptes.

Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social: En application de l'article L.123-2 b du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement localisent sur des terrains des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logement et de logement locatif social.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la direction de la Ville chargée de l'urbanisme. Le droit de délaissement est le droit donné à un propriétaire foncier, dans certains périmètres et sous certaines conditions, de mettre en demeure une collectivité publique d'acquiescer ce terrain.

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

Espace boisé classé : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Hauteur maximale des constructions: En application de l'article L-123.1 § 4° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent, sur des terrains ou parties de terrain, la hauteur maximale que ne peuvent dépasser les constructions, lorsqu'elle est différente de celle qui résulte des règles générales applicables dans la zone.

Ilôt : Partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

Logement locatif social : Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. Lorsqu'il est fait application du conventionnement prévu à l'article L.351-2 du même code, la durée de celui-ci sera de 20 ans au minimum.

Limites séparatives : il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées. On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de terrain.

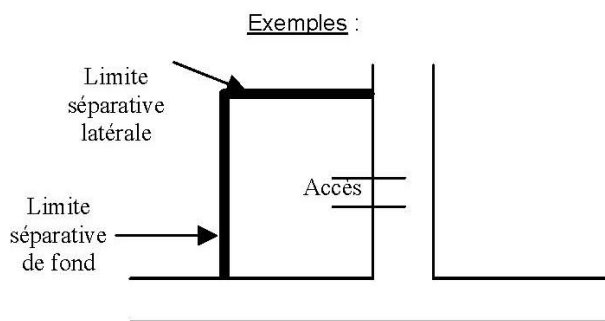


Fig 1

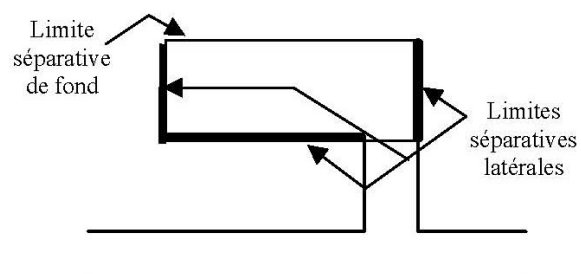


Fig 2

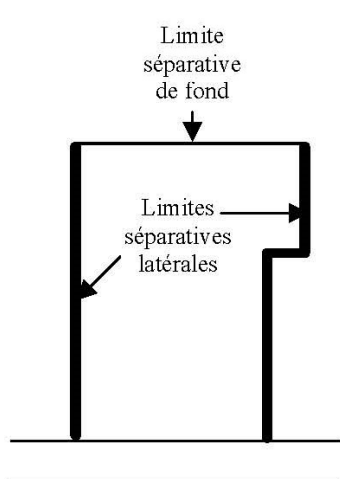


Fig 3

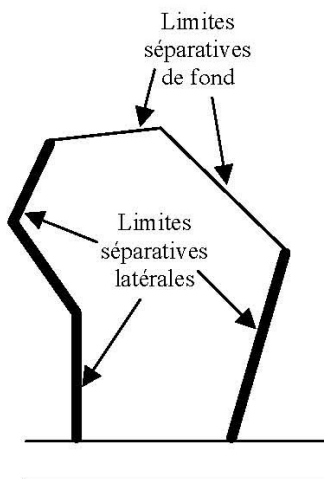


Fig 4

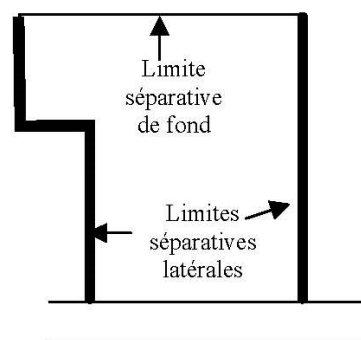


Fig 5

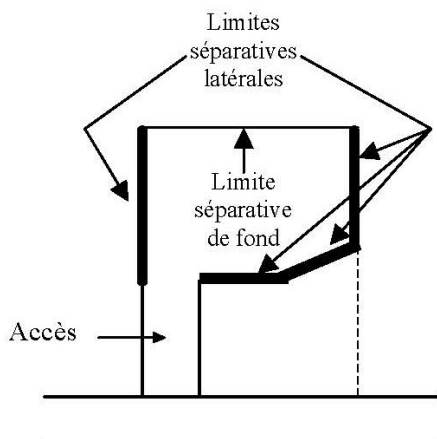


Fig 6

Terrain : Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Voie : Les espaces à considérer comme voie pour l'application du règlement répondent à des critères qui sont définis au § IV des dispositions générales (statut réglementaire des voies).

Voie publique : Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres, etc..) appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Voie privée : Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, cour commune, etc...).

Zonage du PLU : Le zonage consiste à diviser le territoire couvert par le P.L.U. en différentes zones ou espaces à l'intérieur desquels s'appliquent les règles définies par le P.L.U. Un P.L.U. délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.