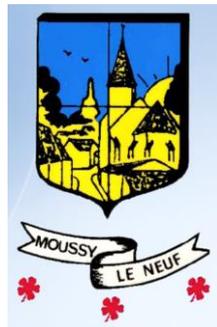


Plan Local d'Urbanisme



Révision allégée n°3 du PLU

4. Règlement

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 19 septembre 2022 approuvant
la révision allégée n°3 du PLU*

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE I Zone UA	10
CHAPITRE II Zone UB	20
CHAPITRE III Zone UC	31
CHAPITRE IV Zone UI	43
CHAPITRE V Zone UL	54
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	63
CHAPITRE I Zone 1AUC	64
CHAPITRE II Zone 1AUH	74
CHAPITRE III Zone 1AUI	81
CHAPITRE IV Zone A	89
CHAPITRE V Zone N	99
ANNEXES	106
ANNEXE 1 : GLOSSAIRE	107
ANNEXE 2 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	112
ANNEXE 3 : PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES	115
ANNEXE 4 : RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	116
ANNEXE 5 : EMPLACEMENTS RÉSERVES	117
ANNEXE 6 : LISTE DES BATIMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.5.III-2	118
ANNEXE 7 : LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES ET INVASIVES	119

TITRE I

Les dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-21 et R. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES RÉGLEMENTAIRES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire communal de la Ville de MOUSSY-LE-NEUF.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique
- R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R. 111-5 : qualité des dessertes, accès et stationnement (conditions de sécurité et usagers)
- R. 111-15 : respect des conditions d'environnement
- R. 141 : respect des règles de l'aménagement du territoire
- R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel, esthétique et historique (lieux avoisinants, sites, paysages urbains et naturels)

2. Contenu de l'article R. 111-21 au Code de l'Urbanisme :

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

3. Les articles du Code l'Urbanisme :

- L. 111-1-1 lois d'aménagements et d'urbanisme,
- L. 111-9 sursis à statuer dans le cadre des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique,
- L. 111-10 sursis à statuer à l'occasion de projets de travaux et d'aménagements communaux,
- L. 121-10 équilibre à maintenir entre la préservation des espaces, l'aménagement urbain et les constructions,
- L. 123-5 sursis à statuer à l'occasion de la mise en révision du P.L.U.

4. Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe.

5. Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :

- des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département (C.U. L. 142-1).
- du droit de préemption urbain institué sur tout ou partie des zones U et AU, par délibération du conseil municipal du 8 septembre 1989.
- des dispositions particulières aux zones de bruits des aérodromes (L. 147-I à 6).

6. Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (S.D.R.I.F.) approuvé le 27 décembre 2013.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en ZONES URBAINES et en ZONES NATURELLES.

Les Zones du P.L.U. ainsi que leurs secteurs de Zone, sur lesquels s'applique le présent Règlement figurent dans le tableau ci-après :

ZONES	SECTEURS DANS LA ZONE
ZONES URBAINES UA UB UC UI UL	UBp UCa, UCb, UIa, UIb
ZONES NATURELLES 1AUC 1AUH 1AUI A N	Aa, Ab et Ac Na, Nm et Nzh

Chaque zone comporte un corps de règles en 4 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 soumises 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

Section 4 – Autres dispositions

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Ce Plan Local d'Urbanisme comporte également des terrains classés Espaces Boisés Classés à conserver, à créer ou à protéger, ainsi que des Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics.

ARTICLE 4 - EMBLEMENTS RESERVES

Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les espaces verts publics, reçoivent le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de la zone ou du secteur à l'intérieur desquels ils se situent.

Toutefois, le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires et hospitaliers et aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 7 - RAPPEL

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent règlement, une autorisation individuelle ne pourra être accordée qu'à l'occasion de travaux dont l'objet sera d'améliorer la conformité de ces immeubles avec le présent règlement.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux Programmes d'Intérêt Général (P.I.G.), réalisés par les personnes publiques ayant la qualité d'intervenant définie à l'article R. 121.13 du Code de l'Urbanisme (châteaux d'eau, pylônes et postes électriques, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, poste de refoulement, etc.

ARTICLE 8 : GESTION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS APRES DIVISION DES PARCELLES

Dans les zones U, il est fait application des dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme (article 18 de la loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003) en cas de division.

« Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. »

ARTICLE 9 : GESTION DES REGLES DANS LE CADRE D'UN LOTISSEMENT

Article L123-10-1 du Code de l'Urbanisme

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

ARTICLE 10 : MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.123-1-5-4 du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme résidentiel de 3 logements et plus, 35 % minimum de ce programme doit être affecté à des logements sociaux. Le pourcentage de ce nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

ARTICLE 11 : IMPLANTATION DES ANTENNES RELAIS DE TELEPHONIE

L'implantation des antennes relais est interdite en zones UA, UB, UC, UL, 1AUL et 1AUC.

ARTICLE 12 : INSTAURATION D'UNE DECLARATION PREALABLE POUR LES DIVISIONS NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT

Par délibération du conseil municipal du 10 septembre 2018, toute division non constitutive de lotissement est soumise à l'obligation de déposer une déclaration préalable en Mairie.

ARTICLE 13 : PERMIS DE DEMOLIR

Par délibération du conseil municipal du 2 juin 2017, les démolitions sont soumises à l'obligation de déposer un Permis de démolir.

ARTICLE 14 : INSTAURATION D'UNE DECLARATION PREALABLE POUR LES CLOTURES

Par délibération du conseil municipal du 2 juin 2017, l'édification des clôtures est soumise à l'obligation de déposer une déclaration préalable en Mairie.

TITRE II
**Les dispositions applicables aux zones
urbaines « U »**

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone correspond à la partie ancienne du bourg de MOUSSY-LE-NEUF.

Elle a vocation à accueillir des constructions diversifiées à usage d'habitat, de commerce, d'artisanat et de services.

Les constructions y sont, en règle générale, implantées en ordre continu sur l'alignement des voies.

RAPPELS DES PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et de son décret d'application du 22 mai 2019, une étude de sol préalable est obligatoire dans les secteurs exposés au retrait-gonflement d'argile, dans les zones d'exposition moyenne et forte. La carte retrait-gonflement des argiles est jointe en annexe 4 du présent règlement.

- Sous-sols

Il existe un risque de remontée d'eau, le pétitionnaire adaptera la construction à ce type de risque.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les décharges.
- Les terrains de camping et de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations de sols autorisés dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol sans rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux.
- Le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou de l'artisanat pour créer du logement est interdit dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long des voies suivantes :
rue Cambacérès, rue Jeanne d'Arc, rue de l'Eglise, rue de Lamaze, place de la Croix, place Francard.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les commerces, l'artisanat, les bureaux, à condition que leur surface maximale ne dépasse pas 300 m² de surface de plancher.
- Les installations classées dans la mesure où elles sont directement liées aux commerces de détail et de proximité et artisanat implantés dans la zone et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Pour les constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les dispositions de l'article UA6 du présent règlement, une extension mesurée d'une superficie maximale de 30 m² de surface de plancher sera admise.
- Les entrepôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

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

II. - VOIRIE :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

II.1 Accès desservant une construction, non destinés à être inclus dans la voirie publique :

- largeur minimale de la chaussée : 3,5 mètres

II.2 Accès publics ou privés :

Voies existantes :

Voir annexe 2 du présent Règlement.

Voies ou impasses nouvelles :

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 4m pour les voies ou impasses à sens unique et de 5m pour les voies ou impasses à double sens. L'emprise totale de la voie sera de 10m minimum.

La longueur cumulée des voies en impasse, plateaux de retournement et des accès ne peut excéder 40 m.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour (rayon minimal de 8m).

Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. EAU POTABLE :

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

II. ASSAINISSEMENT :

Les raccordements d'assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions de l'organisme compétent au moment de la demande d'autorisation.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public doit être autorisé par la collectivité, conformément à l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique. Toutefois ceux-ci sont autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles, conformément aux dispositions de la convention cadre type.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et plans d'eau, même traitées, est interdite.

III. EAUX PLUVIALES :

Le règlement sanitaire du département de Seine-et-Marne rend obligatoire le raccordement des eaux pluviales des propriétés au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Tout aménagement devra se conformer aux prescriptions du règlement d'assainissement de l'organisme compétent au moment de la demande d'autorisation.

IV. ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION :

Pour les voies nouvelles (voies communes publiques ou privées, voirie de lotissement, d'ensemble d'habitations, ...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement et ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes de radiodiffusion et de télévision terrestre ou par satellite.

V. RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION NUMERIQUES :

La ville devant à terme, être équipée de réseaux de communication liée aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux MTIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur. Les voies nouvelles devront comprendre les fourreaux nécessaires permettant le passage de la fibre optique.

VI. TRI SELECTIF :

Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m² minimum par logement.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Aucune prescription.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives dans le cas de pignons aveugles, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, dans les conditions suivantes :

A) Lorsque les façades ou les pignons latéraux comportent des baies supérieures à 0,25 m²:
implantation en retrait des limites séparatives à une distance (L) minimale de 4 mètres.

B) Lorsque les façades ou les pignons latéraux ne comportent pas de baies supérieures à 0,25 m²:
implantation en retrait des limites séparatives à une distance (L) minimale de 2,5 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Dispositions générales : Les pompes à chaleur et les piscines seront implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives des unités foncières, cette distance est mesurée à partir de la limite de la construction.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur une même unité foncière, elles doivent être séparées par une distance horizontale minimale de 4 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I. CAS GENERAL :

- La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres au faîtage. Un seul niveau de comble est autorisé.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3 m à l'égout du toit pour les toitures à pentes et de 3,30 m à l'acrotère pour les toitures terrasses.

II. CAS PARTICULIER :

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ne sont pas soumis à la règle de hauteur ci-dessus lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer une intégration harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain.

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés, sous réserve de leur bonne intégration au site, en dérogation aux dispositions du présent règlement.

I. TOITURES

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

Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à pente, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°, sauf :

- pour les toits dits « à la Mansart »
- les toits « terrasse » dans la limite de 20% de la surface de l'emprise au sol.

Les annexes peuvent être couvertes d'un toit terrasse ou d'un toit à une ou plusieurs pentes.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures à pentes sont recouvertes soit d'ardoise format 35/25 et de couleur ardoise, soit de matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie 27/m² format paysage, soit de tuiles plates petit moule 72/m². Elles ne comporteront pas de côte verticale et seront de teinte rappelant la terre cuite flammée ; les teintes sablé champagne, trop foncées ou trop uniformes seront proscrites.

Le débord de toiture est de 20 centimètres à l'égout du toit, gouttière non comprise. Le débordement en pignon n'est pas autorisé.

En cas de travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE), qui ne devra pas avoir une emprise sur le domaine public, le pan de toiture devra être prolongé et les tuiles devront recouvrir la surépaisseur du pignon consécutive à l'isolation. Les carénages d'adaptation sont interdits.

Les toitures des bâtiments annexes et des abris de jardin peuvent être couvertes de matériaux bitumeux de couleurs vert, rouge ou noire

II. PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAIQUES

Les panneaux doivent faire l'objet d'une insertion harmonieuse dans la toiture (cf. fiche technique annexée au règlement).

Ces panneaux seront encastrés en toiture et de teinte similaire aux pans de la toiture. Ils seront installés par paires et de façon symétrique.

Panneaux solaires dans un périmètre de protection d'un monument historique :

Pour rappel :

« Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation suivant les articles L421-4 et R421-9 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans un périmètre de protection d'un monument historique en site inscrit ou classé, le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France, même s'il se situe au sol. »

III. MATERIAUX

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

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

Les imitations de matériaux sont interdites. Seuls les matériaux d'aspect pierre et moellon sont autorisés, sous réserve d'être utilisés uniquement pour les soubassements et les revêtements partiels en façade des bâtiments.

Le ravalement doit être uniforme au mortier de chaux blanche et sable, de ton pierre ou ocre clair, et de finition grattée ou talochée.

Dans le cas de pierres apparentes ou de parties existantes en pierres apparentes, les joints seront pleins à refus au mortier de chaux ton pierre ou ocre clair.

IV. COULEURS

Les couleurs de matériaux de parements et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains. Les couleurs agressives seront interdites ainsi que les matériaux réfléchissants, à l'exception des capteurs solaires.

V. DEVANTURES COMMERCIALES

Lorsqu'un commerce occupe en façade le rez-de-chaussée d'un bâtiment, la devanture doit être conçue de façon à garantir une bonne visibilité des produits commercialisés à l'intérieur, avec un vitrage obligatoirement traité en verre transparent.

VI. CLOTURES

De façon générale, tant en bordure des voies qu'entre les unités foncières, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec le caractère des lieux et des constructions avoisinants.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- d'un mur plein de 1.60 mètres de hauteur maximum à partir du niveau du terrain naturel, ou
- d'un muret de 0.90 mètre à partir du niveau du terrain naturel surmonté d'éléments horizontaux ou verticaux d'un même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra) totalisant une hauteur maximale de 1.80 mètres.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder deux mètres à partir du niveau du terrain naturel. Ces clôtures doivent former soit des ensembles homogènes (de préférence des haies plantées, des maçonneries et des grillages doublés de haie végétale, etc.), soit des assemblages d'éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage de bois ou de métal, claustra).

En limites séparatives et en limite de fond, les clôtures peuvent être constituées de planches de ciment, sous réserve d'être soit teintées dans des couleurs sobres, soit recouvertes de crépi de couleur sobre, soit végétalisées.

Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants doivent être de proportions discrètes. Les portails et portillons d'accès seront de forme simple et de couleur en harmonie avec le reste de la clôture sans excès de surcharges décoratives.

La hauteur des portails sera limitée à 2.00 m.

Les clôtures en planches de ciment sont interdites.

NB : En cas de différence de niveaux de part et d'autre d'une clôture, le calcul de la hauteur de la clôture s'établit à partir du point le plus haut depuis le terrain naturel au moment du dépôt de la demande.

L'implantation de la clôture devra prendre en compte la pente naturelle du terrain en traitant la clôture en décrochés par exemple.

VII. DISPOSITIONS DIVERSES

Les éoliennes sont interdites dans le rayon de protection des Monuments Historiques.

Les façades des bâtiments présentant une longueur sur rue égale ou supérieure à 20 mètres doivent comporter des changements de volume et de traitement architectural pour éviter la monotonie.

VIII. CLAUSES PARTICULIERES

Les dispositions édictées par le présent article peuvent ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des techniques énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

I. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

A) Stationnement automobile -Cas général :

. logement inférieur à 30 m² de surface de plancher : 1 place

. logement compris entre 30 et 60 m² de surface de plancher : 2 places

. logement supérieur à 60 m² de surface de plancher : 3 places

Les places seront au moins pour moitié (arrondi à l'entier supérieur) couvertes (à l'intérieur des constructions, en sous-sol ou en charretterie).

Il ne sera comptabilisé en tant que places de stationnement que 20% des places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles.

Pour les ensembles de plus de 10 logements, il sera réalisé un supplément de 10 % des places obligatoires.

B) Stationnement automobile Cas particulier :

- Une place de stationnement par logement de financement social.

Les places seront au moins pour moitié (arrondi à l'entier supérieur) couvertes (à l'intérieur des constructions, en sous-sol ou en charretterie).

Il ne sera comptabilisé en tant que places de stationnement que 20% des places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles.

C) Stationnement vélo :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement si 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

II. POUR LES RESIDENCES DES PERSONNES AGEES :

- Pour 3 chambres : 1 place de stationnement automobile.

- stationnement vélo / Habitat collectif : 0,75 m² par logement si 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

III. POUR LES BUREAUX :

- 60 % de la surface totale de plancher sera affectée au stationnement automobile.

- stationnement vélo : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

IV. POUR LES COMMERCES :

. Commerces jusqu'à 200 m² de surface de plancher : Sans objet.

. Commerces au-delà de 200m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher.

V. MODALITES D'APPLICATION :

En cas d'impossibilités techniques :

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situe dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.

2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition a une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, les dimensions minimales ci-après sont prescrites :

A) Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés
- dégagement : 6 m

B) Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte ("en épi") :

- angle par rapport à la voie : 45°
- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés
- dégagement : 4 m

C) Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte ("en créneau") :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,20 m
- pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

Il sera planté 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espace libre perméable.

Les haies seront constituées d'essences locales (noisetier, charme, cornouiller sanguin, ...) à caractère champêtre. Le thuya, le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,)

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs seront de préférence en matériau perméable (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs devront se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Cette zone correspond à une extension de l'agglomération en périphérie immédiate du centre. Son caractère résidentiel, de densité moyenne, permet d'y prévoir des activités diversifiées comportant des commerces, de l'artisanat et des services.

Elle comprend un secteur UBa, et un secteur UBp pour permettre la réalisation des objectifs du projet de la ZAC Multi-sites sur ce secteur.

RAPPELS DES PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et de son décret d'application du 22 mai 2019, une étude de sol préalable est obligatoire dans les secteurs exposés au retrait-gonflement d'argile, dans les zones d'exposition moyenne et forte. La carte retrait-gonflement des argiles est jointe en annexe 4 du présent règlement.

- Sous-sols

Il existe un risque de remontée d'eau, le pétitionnaire adaptera la construction à ce type de risque.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les terrains de camping et de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations de sols autorisés dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol sans rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux
- A l'exception des opérations de constructions comportant 100% de logements sociaux pour les programmes résidentiels de 20 logements maximum, toute construction à l'exception de celles autorisées à l'article UB2 sont interdites au-delà d'une bande de profondeur de 35 mètres mesurée à partir de l'alignement.
Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs UBa, UBp et aux terrains situés le long du chemin des Sansonnets.

- Le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou de l'artisanat pour créer du logement est interdit dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long des voies suivantes : rue Cambacérès, rue Pasteur.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les commerces et les bureaux à condition que leur surface maximale ne dépasse pas 300 m² de surface de plancher.

- Les activités à caractère artisanal à condition que leur surface maximale ne dépasse pas 500 m² de surface de plancher et que ces activités ne nuisent pas au voisinage.

- Les installations classées dans la mesure où elles sont directement liées aux commerces de détail et de proximité et artisanat implantés dans la zone et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

- Les constructions à usage d'entrepôts à condition que leur surface maximale ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher et qu'ils soient liés aux activités autorisées sans remettre en cause la qualité de l'environnement.

- Pour les constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les dispositions de l'article UB6 du présent règlement, une extension mesurée d'une superficie maximale de 30 m² de surface de plancher sera admise dans le respect des autres articles du règlement.

- Au-delà d'une bande de profondeur de 35 mètres mesurée à partir de l'alignement, les seules constructions autorisées sont les opérations de constructions comportant 100% de logements sociaux pour les programmes résidentiels de 20 logements maximum, les annexes, abris de jardins, et piscines. Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs UBa, UBp et aux terrains situés le long du chemin des Sansonnets.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

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

II. - VOIRIE :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

II.1 Accès desservant une construction, non destinés à être inclus dans la voirie publique :

- largeur minimale de la chaussée : 3,5 mètres

II.2 Accès publics ou privés :

Voies existantes :

Voir annexe 2 du présent Règlement.

Voies ou impasses nouvelles :

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 4m pour les voies ou impasses à sens unique et de 5m pour les voies ou impasses à double sens.

L'emprise totale de la voie sera de 10m minimum.

La longueur cumulée des voies en impasse, plateaux de retournement et des accès ne peut excéder 40 m.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour (rayon minimal de 8m).

Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. EAU POTABLE :

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

II. ASSAINISSEMENT :

Les raccordements d'assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement de l'organisme compétent au moment de la demande d'autorisation.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public doit être autorisé par la collectivité, conformément à l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique. Toutefois ceux-ci sont autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles, conformément aux dispositions de la convention cadre type.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et plans d'eau, même traitées, est interdite.

III. EAUX PLUVIALES :

Le règlement sanitaire du département de Seine-et-Marne rend obligatoire le raccordement des eaux pluviales des propriétés au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Tout aménagement devra se conformer aux prescriptions du règlement d'assainissement de l'organisme compétent au moment de la demande d'autorisation.

IV. ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION :

Pour les voies nouvelles (voies communes publiques ou privées, voirie de lotissement, d'ensemble d'habitations,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement et ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes de radiodiffusion et de télévision terrestre ou par satellite.

V. RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION NUMERIQUES:

La ville devant à terme, être équipée de réseaux de communication liée aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux MTIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur. Les voies nouvelles devront comprendre les fourreaux nécessaires permettant le passage de la fibre optique.

VI. TRI SELECTIF :

Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009. Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m² minimum par logement.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Aucune prescription.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAU

Voies existantes :

Voir annexe 2 du présent Règlement.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Voies nouvelles :

Secteurs UB et UBp :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum.

Secteur UBa :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement.

Cours d'eau :

Tout aménagement devra respecter un recul d'au moins 5 mètres depuis le haut de la berge du cours d'eau.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

I. DANS UNE BANDE DE 50 METRES DE PROFONDEUR MESUREE A PARTIR DE L'ALIGNEMENT :

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, dans le cas de pignons aveugles, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, dans les conditions suivantes :

A) Lorsque les façades ou les pignons latéraux comportent des baies supérieures à 0,25 m²: implantation en retrait des limites séparatives à une distance (L) minimale de 4 mètres.

B) Lorsque les façades ou les pignons latéraux ne comportent pas de baies supérieures à 0,25 m² dans les conditions du paragraphe A) : implantation en retrait des limites séparatives à une distance (L) minimale de 2,5 mètres.

II. AU-DELA D'UNE BANDE DE 50 METRES DE PROFONDEUR MESUREE A PARTIR DE L'ALIGNEMENT :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives dans les conditions suivantes :

A) Lorsque les façades ou les pignons latéraux comportent des baies supérieures à 0,25 m²: implantation en retrait des limites séparatives à une distance (L) minimale de 4 mètres.

B) Lorsque les façades ou les pignons latéraux ne comportent pas de baies supérieures à 0,25 m² dans les conditions du paragraphe A) : implantation en retrait des limites séparatives à une distance (L) minimale de 2,5 mètres.

Dispositions générales : Les piscines et les pompes à chaleur seront implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives des unités foncières, cette distance est mesurée à partir de la limite de la construction.

Les constructions à usage de stationnement automobile et d'annexes de moins de 10 m² peuvent être implantées sur les limites séparatives de l'unité foncière.

Les abris de jardin peuvent être édifiés à 1 m. minimum des limites séparatives.

Les éoliennes seront implantées à au moins 5 m des limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Lorsque deux constructions non contiguës (à l'exception des annexes) sont implantées sur une même unité foncière, elles doivent être séparées par une distance horizontale minimale de 8 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I. CONSTRUCTIONS IMPLANTEES A L'ALIGNEMENT OU DANS LA BANDE DES 50 METRES MESUREE A PARTIR DE L'ALIGNEMENT :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

II. CONSTRUCTIONS IMPLANTEES AU-DE LA DE LA BANDE DES 50 METRES MESUREE A PARTIR DE L'ALIGNEMENT :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface restante.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I. CAS GENERAL :

Zone UB :

- La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres au faîtage. Un seul niveau de comble est autorisé.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3 m à l'égout du toit pour les toitures à pentes et de 3,30 m à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Secteur UBp :

- La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres au faîtage. Un seul niveau de comble est autorisé. Peuvent être admis 3 mètres supplémentaires au faîtage sur 40% des constructions maximum, à la condition que ce dépassement de hauteur se réalise de façon diffuse sur l'ensemble du secteur.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3 m à l'égout du toit pour les toitures à pentes et de 3,30 m à l'acrotère pour les toitures terrasses.

II. CAS PARTICULIER :

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ne sont pas soumis à la règle de hauteur ci-dessus lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer une intégration harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain.

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés, sous réserve de leur bonne intégration au site, en dérogation aux dispositions du présent règlement.

I. TOITURES

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

Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à pente, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.

Les annexes peuvent être couvertes d'un toit terrasse ou d'un toit à une ou plusieurs pentes.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures à pentes sont recouvertes soit d'ardoise format 35/25 et de couleur ardoise, soit de matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie 27/m² format paysage, soit de tuiles plates petit moule 72/m². Elles ne comporteront pas de côte verticale et seront de teinte rappelant la terre cuite flammée ; les teintes sablé champagne, trop foncées ou trop uniformes seront proscrites.

Le débord de toiture est de 20 centimètres à l'égout du toit, gouttière non comprise. Le débordement en pignon n'est pas autorisé.

En cas de travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE), qui ne devra pas avoir une emprise sur le domaine public, le pan de toiture devra être prolongé et les tuiles devront recouvrir la surépaisseur du pignon consécutive à l'isolation. Les carénages d'adaptation sont interdits.

Les toitures des bâtiments annexes et des abris de jardin peuvent être couvertes de matériaux bitumeux de couleurs vert, rouge ou noire.

II. PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Les panneaux photovoltaïques doivent faire l'objet d'une insertion harmonieuse dans la toiture (cf fiche technique en annexe 2 du règlement).

Ces panneaux seront encastrés en toiture et de teinte similaire aux pans de la toiture. Ils seront installés par paires et de façon symétrique.

Panneaux solaires dans un périmètre de protection d'un monument historique

Pour rappel :

« Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation suivant les articles L421-4 et R421-9 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans un périmètre de protection d'un monument historique en site inscrit ou classé, le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France, même s'il se situe au sol. »

III. MATERIAUX

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

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

Les imitations de matériaux sont interdites. Seuls les matériaux d'aspect pierre et moellon sont autorisés, sous réserve d'être utilisés uniquement pour les soubassements et les revêtements partiels en façade des bâtiments.

Le ravalement doit être uniforme au mortier de chaux blanche et sable, de ton pierre ou ocre clair, et de finition grattée ou talochée.

Dans le cas de pierres apparentes ou de parties existantes en pierres apparentes, les joints seront pleins à refus au mortier de chaux ton pierre ou ocre clair.

IV. COULEURS

Les couleurs de matériaux de parements et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains. Les couleurs agressives seront interdites ainsi que les matériaux réfléchissants, à l'exception des capteurs solaires.

V. DEVANTURES COMMERCIALES

Lorsqu'un commerce occupe en façade le rez-de-chaussée d'un bâtiment, la devanture doit être conçue de façon à garantir une bonne visibilité des produits commercialisés à l'intérieur, avec un vitrage obligatoirement traité en verre transparent.

VI. CLOTURES

De façon générale, tant en bordure des voies qu'entre les unités foncières, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec le caractère des lieux et des constructions avoisinants.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- d'un mur plein de 1.60 mètres de hauteur maximum à partir du niveau du terrain naturel,
- d'un muret de 0.90 mètre à partir du niveau du terrain naturel surmonté d'éléments horizontaux ou verticaux d'un même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra) totalisant une hauteur maximale de 1.80 mètres à partir du niveau du terrain naturel.
- d'un grillage panneau rigide de 1,60 mètre de hauteur maximum à partir du niveau du terrain naturel doublée de végétation. Il est recommandé d'intégrer des ouvertures de 10x10 cm permettant le passage de la petite faune : hérisson et autres petits mammifères, amphibiens, etc.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder deux mètres à partir du niveau du terrain naturel. Ces clôtures doivent former soit des ensembles homogènes (de préférence des haies plantées, des maçonneries et des grillages doublés de haie végétale, etc.), soit des assemblages d'éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage de bois ou de métal, claustra). En limites séparatives et en limite de fond, les clôtures peuvent être constituées de planches de ciment, sous réserve d'être soit teintées dans des couleurs sobres, soit recouvertes de crépi de couleur sobre, soit végétalisées.

Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants doivent être de proportions discrètes. Les portails et portillons d'accès seront de forme simple et de couleur en harmonie avec le reste de la clôture sans excès de surcharges décoratives.

La hauteur des portails sera limitée à 2.00 m.

En cas de lotissement ou de constructions groupées d'habitation comportant plus de trois lots ou parcelles privatives, l'autorisation administrative peut imposer un ou plusieurs types de clôtures. Lorsque le terrain l'exige, la réalisation d'un muret de clôture de sous-bassement pourra être autorisée en fond de parcelle. Il devra être recouvert d'un enduit de même nature et de même coloration que la construction principale. Le muret sera surmonté d'un grillage doublé d'une haie végétale champêtre.

NB : En cas de différence de niveaux de part et d'autre d'une clôture, le calcul de la hauteur de la clôture s'établit à partir du point le plus haut depuis le terrain naturel au moment du dépôt de la demande.

L'implantation de la clôture devra prendre en compte la pente naturelle du terrain en traitant la clôture en décrochés par exemple.

VII. DISPOSITIONS DIVERSES

Les éoliennes sont interdites dans le rayon de protection des Monuments Historiques.

En dehors du rayon de protection des Monuments Historiques, l'installation des éoliennes est autorisée sous réserve que :

- la hauteur du mât et de la nacelle soit inférieure ou égale à 12 mètres,
- elles s'intègrent aux paysages urbains.

Les façades des bâtiments présentant une longueur sur rue égale ou supérieure à 20 mètres doivent comporter des changements de volume et de traitement architectural pour éviter la monotonie.

VIII. CLAUSES PARTICULIERES

Les dispositions édictées par le présent article peuvent ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des techniques énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

IX. PROTECTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REPERES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES (cf. article L.123.1.5.III-2 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La démolition du prieuré de Sainte Opportune est interdite et en particulier les têtes de mur.

Pour préserver le prieuré, il est fait obligation d'entretenir les végétations présentes sur le vestige.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

I. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

A) Stationnement automobile -Cas général :

- . logement inférieur à 30 m² de surface de plancher : 1 place
- . logement compris entre 30 et 60 m² de surface de plancher : 2 places
- . logement supérieur à 60 m² de surface de plancher : 3 places

Les places seront au moins pour moitié (arrondi à l'entier supérieur) couvertes (à l'intérieur des constructions, en sous-sol ou en charretterie).

Il ne sera comptabilisé en tant que places de stationnement que 20% des places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles.

Pour les ensembles de plus de 10 logements, il sera réalisé un supplément de 10 % des places obligatoires.

B) Stationnement automobile Cas particulier :

- Une place de stationnement par logement de financement social.

Les places seront au moins pour moitié (arrondi à l'entier supérieur) couvertes (à l'intérieur des constructions, en sous-sol ou en charretterie).

Il ne sera comptabilisé en tant que places de stationnement que 20% des places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles.

C) Stationnement vélo :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement si 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

II. POUR LES RESIDENCES DES PERSONNES AGEES :

- Pour 3 chambres : 1 place de stationnement automobile.

- stationnement vélo / Habitat collectif : 0,75 m² par logement si 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

III. POUR LES BUREAUX :

- 60 % de la surface totale de plancher sera affectée au stationnement automobile.

- stationnement vélo : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

IV. POUR LES COMMERCES :

. Commerces jusqu'à 200 m² de surface de plancher : Sans objet.

. Commerces au-delà de 200m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher.

V. MODALITES D'APPLICATION :

En cas d'impossibilités techniques :

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.

2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition a une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, les dimensions minimales ci-après sont prescrites :

A) Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- longueur : 5 m

- largeur : 2,30 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés

- dégagement : 6 m

B) Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte ("en épi") :

- angle par rapport à la voie : 45°

- longueur : 5 m

- largeur : 2,30 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés

- dégagement : 4 m

C) Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte ("en créneau") :

- longueur : 5 m

- largeur : 2,20 m

- pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Obligations de planter :

- 30 % au moins de la superficie du terrain doit être traité en surfaces d'espaces verts.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter) et 100 m² de surface plantée. Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Les haies seront constituées d'essences locales (noisetier, charme, cornouiller sanguin, ...) à caractère champêtre. Le thuya, le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,....).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs seront de préférence perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs devront se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Cette zone correspond à des extensions pavillonnaires de l'agglomération, constituées en majeure partie d'opérations récentes.

La zone UC comporte deux secteurs :

- un secteur UCa correspondant au lotissement du Moulin de Rieux, non clôturé.
- un secteur UCb correspondant à des secteurs d'assainissement autonome.
- un secteur UCc correspondant à la résidence séniors.

RAPPELS DES PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et de son décret d'application du 22 mai 2019, une étude de sol préalable est obligatoire dans les secteurs exposés au retrait-gonflement d'argile, dans les zones d'exposition moyenne et forte. La carte retrait-gonflement des argiles est jointe en annexe 4 du présent règlement.

- Sous-sols

Il existe un risque de remontée d'eau, le pétitionnaire adaptera la construction à ce type de risque.

- Lignes électriques RTE

Des recommandations sont à respecter aux abords des lignes électriques aériennes (Cf. en annexes du PLU).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'industrie.
- Toute nouvelle construction en secteur UCa à l'exception des abris de jardin et des vérandas conformément à l'article 2.
- Les constructions à usage agricole, à l'exception du secteur UCb.
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureau et d'hébergement hôtelier en UCb.
- Les entrepôts.
- Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations de sols autorisés dans la zone.
- Les constructions à usage d'activités qui génèrent des stockages d'ordures ménagères, de résidus urbains, de déchets, de matériaux divers et gravats, de machines ou de véhicules de toute sorte.
- Les terrains de camping et de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.

- A l'exception des opérations de constructions comportant 100% de logements sociaux pour les programmes résidentiels de 20 logements maximum, toute construction à l'exception de celles autorisées à l'article UC2 sont interdites au-delà d'une bande de profondeur de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement.
- Les affouillements et exhaussements du sol sans rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux.

ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureau et d'hébergement hôtelier à condition que leur surface ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher en zone UC et en secteur UCc.
- Les constructions à usage d'habitation dans une limite de 200m²de surface de plancher par unité foncière, en secteur UCb.
- Les installations classées dans la mesure où elles sont directement liées aux commerces de détail et de proximité et artisanat implantés dans la zone et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les abris de jardins à condition qu'ils soient implantés conformément à l'emplacement prédéfini dans les plans de zonage du lotissement, en secteur UCa.
- Les vérandas dans une limite de 25m² de surface de plancher, en secteur UCa.
- Les constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.
- Au-delà d'une bande de profondeur de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, les seules constructions autorisées sont les opérations de constructions comportant 100% de logements sociaux pour les programmes résidentiels de 20 logements maximum, les annexes, abris de jardins, et piscines.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

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

II. - VOIRIE :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

II.1 Accès desservant une construction, non destinés à être inclus dans la voirie publique :

- largeur minimale de la chaussée : 3,5 mètres en secteurs UCa, UCb et UCc
- largeur minimale de la chaussée : 4,5 mètres en secteur UC

II.2 Accès publics ou privés :

Voies existantes :

Voir annexe 2 du présent Règlement.

Voies ou impasses nouvelles :

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 4m pour les voies ou impasses à sens unique et de 5m pour les voies ou impasses à double sens. L'emprise totale de la voie sera de 10m minimum.

La longueur cumulée des voies en impasse, plateaux de retournement et des accès ne peut excéder 40 m.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour (rayon minimal de 8m).

Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. EAU POTABLE :

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

II. ASSAINISSEMENT :

Les raccordements d'assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de l'organisme compétent au moment de la demande d'autorisation.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public doit être autorisé par la collectivité, conformément à l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique. Toutefois ceux-ci sont autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles, conformément aux dispositions de la convention cadre type.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et plans d'eau, même traitées, est interdite.

III. EAUX PLUVIALES :

Le règlement sanitaire du département de Seine-et-Marne rend obligatoire le raccordement des eaux pluviales des propriétés au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Tout aménagement devra se conformer aux prescriptions du règlement d'assainissement de l'organisme compétent au moment de la demande d'autorisation.

IV. ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION :

Pour les voies nouvelles (voies communes publiques ou privées, voirie de lotissement, d'ensemble d'habitations,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Aucune opération (lotissement et ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes de radiodiffusion et de télévision terrestre ou par satellite.

V. RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION :

La ville devant à terme, être équipée de réseaux de communication liée aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux MTIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur. Les voies nouvelles devront comprendre les fourreaux nécessaires permettant le passage de la fibre optique.

VI. TRI SELECTIF :

Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m² minimum par logement.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Aucune prescription

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAU

Voies existantes :

Voir annexe 2 du présent Règlement.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Voies nouvelles :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum.

Cours d'eau :

Tout aménagement devra respecter un recul d'au moins 5 mètres depuis le haut de la berge du cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, dans le cas de pignons aveugles, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, dans les conditions suivantes :

A) Lorsque les façades ou les pignons latéraux comportent des baies supérieures à 0,25 m²: implantation en retrait des limites séparatives à une distance (L) minimale de 4 mètres.

B) Lorsque les façades ou les pignons latéraux ne comportent pas de baies supérieures à 0,25 m² dans les conditions du paragraphe A) : implantation en retrait des limites séparatives à une distance (L) minimale de 2,5 mètres.

Dispositions générales : Les piscines et les pompes à chaleur seront implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives des unités foncières, cette distance est mesurée à partir de la limite de la construction.

Les abris de jardin peuvent être édifiés à 1 m. minimum des limites séparatives.

Les éoliennes seront implantées à au moins 5 m des limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.

Secteur UCc :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives dans le respect de la règle générale applicable aux marges d'isolement.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT :

A) Lorsque les façades ou les pignons latéraux comportent des baies supérieures à 0,25 m²: implantation en retrait des limites séparatives à une distance (L) minimale de 4 mètres.

B) Lorsque les façades ou les pignons latéraux ne comportent pas de baies supérieures à 0,25 m² dans les conditions du paragraphe A) : implantation en retrait des limites séparatives à une distance (L) minimale de 2,5 mètres.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Lorsque deux constructions non contiguës (à l'exception des annexes)-sont implantées sur une même unité foncière, elles doivent être séparées par une distance horizontale minimale de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zone UC et secteur UCc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Secteur UCa :

Il n'est pas fixé de règle.

Secteur UCb :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I. CAS GENERAL :

- La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtage.

- La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3 m à l'égout du toit pour les toitures à pentes et de 3,30 m à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.

II. CAS PARTICULIER :

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ne sont pas soumis à la règle de hauteur ci-dessus lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer une intégration harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain.

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés, sous réserve de leur bonne intégration au site, en dérogation aux dispositions du présent règlement.

I. TOITURES

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

Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à pente, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et entre 30 et 45° en UCc.

Les annexes peuvent être couvertes d'un toit terrasse ou d'un toit à une ou plusieurs pentes.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures à pentes sont recouvertes soit d'ardoise format 35/25 et de couleur ardoise, soit de matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie 27/m² format paysage, soit de tuiles plates petit moule 72/m². Elles ne comporteront pas de côte verticale et seront de teinte rappelant la terre cuite flammée ; les teintes sablé champagne, trop foncées ou trop uniformes seront proscrites.

Le débord de toiture est de 20 centimètres à l'égout du toit, gouttière non comprise. Le débordement en pignon n'est pas autorisé.

En cas de travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE), qui ne devra pas avoir une emprise sur le domaine public, le pan de toiture devra être prolongé et les tuiles devront recouvrir la surépaisseur du pignon consécutive à l'isolation. Les carénages d'adaptation sont interdits.

Les toitures des bâtiments annexes et des abris de jardin peuvent être couvertes de matériaux bitumeux de couleurs vert, rouge ou noire.

II. PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Les panneaux photovoltaïques doivent faire l'objet d'une insertion harmonieuse dans la toiture (cf fiche technique annexée au règlement).

Les panneaux solaires seront encastrés en toiture et de teinte similaire aux pans de la toiture. Ils seront installés par paires et de façon symétrique.

Panneaux solaires dans un périmètre de protection d'un monument historique

Pour rappel :

« Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation suivant les articles L421-4 et R421-9 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans un périmètre de protection d'un monument historique en site inscrit ou classé, le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France, même s'il se situe au sol. »

III. MATERIAUX

III.1 Dans la zone UC et les secteurs UCb et UCc

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

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

Les imitations de matériaux sont interdites. Seuls les matériaux d'aspect pierre et moellon sont autorisés, sous réserve d'être utilisés uniquement pour les soubassements et les revêtements partiels en façade des bâtiments.

Le ravalement doit être uniforme au mortier de chaux blanche et sable, de ton pierre ou ocre clair, et de finition grattée ou talochée.

Dans le cas de pierres apparentes ou de parties existantes en pierres apparentes, les joints seront pleins à refus au mortier de chaux ton pierre ou ocre clair.

III.2 Dans le secteur UCa :

Il est interdit de modifier la nature et l'aspect des matériaux extérieurs des constructions ainsi que les couleurs des menuiseries (portes, fenêtres) après la date d'approbation de la présente modification du PLU.

IV. COULEURS

Les couleurs de matériaux de parements et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains. Les couleurs agressives seront interdites ainsi que les matériaux réfléchissants, à l'exception des capteurs solaires.

Les enduits doivent être talochés ou grattés. Les mouchetis et enduits tyroliens sont exclus ainsi que les enduits rustiques sur les façades des habitations.

V. DEVANTURES COMMERCIALES

Lorsqu'un commerce occupe en façade le rez-de-chaussée d'un bâtiment, la devanture doit être conçue de façon à garantir une bonne visibilité des produits commercialisés à l'intérieur, avec un vitrage obligatoirement traité en verre transparent.

VI. CLOTURES

VI.1 Dans la zone UC et les secteurs UCb et UCc

De façon générale, tant en bordure des voies qu'entre les unités foncières, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec le caractère des lieux et des constructions avoisinants.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- d'un mur plein de 1.60 mètres de hauteur maximum à partir du niveau du terrain naturel,
- d'un muret de 0.90 mètre à partir du niveau naturel surmonté d'éléments horizontaux ou verticaux d'un même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra) totalisant une hauteur maximale de 1.80 mètres,
- d'un grillage panneau rigide de 1,60 mètre de hauteur maximum à partir du niveau du terrain naturel doublée de végétation. Il est recommandé d'intégrer des ouvertures de 10x10 cm permettant le passage de la petite faune : hérisson et autres petits mammifères, amphibiens, etc.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder deux mètres à partir du niveau du terrain naturel. Ces clôtures doivent former soit des ensembles homogènes (de préférence des haies plantées, des maçonneries et des grillages doublés de haie végétale, etc.), soit des assemblages d'éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage de bois ou de métal, claustra). Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants doivent être de proportions discrètes. En limites séparatives et en limite de fond, les clôtures peuvent être constituées de planches de ciment, sous réserve d'être soit teintées dans des couleurs sobres, soit recouvertes de crépi de couleur sobre, soit végétalisées.

En cas de lotissement ou de constructions groupées d'habitation comportant plus de trois lots ou parcelles privatives, l'autorisation administrative peut imposer un ou plusieurs types de clôtures. Lorsque le terrain l'exige, la réalisation d'un muret de clôture de sous-bassement pourra être autorisée en fond de parcelle. Il devra être recouvert d'un enduit de même nature et de même coloration que la construction principale. Le muret sera surmonté d'un grillage doublé d'une haie végétale champêtre. L'implantation des clôtures est définie en annexe 2 du présent Règlement.

VI.2 Dans le secteur UCa

Les clôtures sur rue pourront être constituées d'une haie végétale basse ne dépassant pas 0.5 mètre de hauteur à partir du niveau du terrain naturel.

Les clôtures en limite séparative doivent être composées d'un grillage plastifié vert de 1.20 mètre de hauteur maximum sur poteaux métalliques auquel devront être adjointes de simples haies végétales dont les essences pourront être différentes mais qui ne devront jamais dépasser 1.80 mètre de hauteur maximum à partir du niveau du terrain naturel.

NB : En cas de différence de niveaux de part et d'autre d'une clôture, le calcul de la hauteur de la clôture s'établit à partir du point le plus haut depuis le terrain naturel au moment du dépôt de la demande.

L'implantation de la clôture devra prendre en compte la pente naturelle du terrain en traitant la clôture en décrochés par exemple.

VII. DISPOSITIONS DIVERSES

Les éoliennes sont interdites dans le rayon de protection des Monuments Historiques.

En dehors du rayon de protection des Monuments Historiques, l'installation des éoliennes est autorisée sous réserve que :

- la hauteur du mât et de la nacelle soit inférieure ou égale à 12 mètres,
- elles s'intègrent aux paysages urbains.

Les façades des bâtiments présentant une longueur sur rue égale ou supérieure à 20 mètres doivent comporter des changements de volume et de traitement architectural pour éviter la monotonie.

VIII. CLAUSES PARTICULIÈRES

Les dispositions édictées par le présent article peuvent ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des techniques énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

I. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

A) Stationnement automobile -Cas général :

- . logement inférieur à 30 m² de surface de plancher : 1 place
- . logement compris entre 30 et 60 m² de surface de plancher : 2 places
- . logement supérieur à 60 m² de surface de plancher : 3 places

Les places seront au moins pour moitié (arrondi à l'entier supérieur) couvertes (à l'intérieur des constructions, en sous-sol ou en charretterie).

Il ne sera comptabilisé en tant que places de stationnement que 20% des places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles.

Pour les ensembles de plus de 10 logements, il sera réalisé un supplément de 10 % des places obligatoires.

B) Stationnement automobile Cas particulier :

- Une place de stationnement par logement de financement social.

Les places seront au moins pour moitié (arrondi à l'entier supérieur) couvertes (à l'intérieur des constructions, en sous-sol ou en charretterie).

Il ne sera comptabilisé en tant que places de stationnement que 20% des places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles.

C) Stationnement vélo :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement si 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

II. POUR LES RESIDENCES DES PERSONNES AGEES :

- Pour 3 chambres : 1 place de stationnement automobile.

- stationnement vélo / Habitat collectif : 0,75 m² par logement si 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

III. POUR LES BUREAUX :

- 60 % de la surface totale de plancher sera affectée au stationnement automobile.

- stationnement vélo : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

IV. POUR LES COMMERCES :

. Commerces jusqu'à 200 m² de surface de plancher : Sans objet.

. Commerces au-delà de 200m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher.

- Restaurants : 1 place par tranche de 10 m² de plancher.

V. MODALITES D'APPLICATION :

En cas d'impossibilités techniques :

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.

2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition a une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, les dimensions minimales ci-après sont prescrites :

A) Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- longueur : 5 m

- largeur : 2,30 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés

- dégagement : 6 m

B) Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte ("en épi") :

- angle par rapport à la voie : 45°

- longueur : 5 m

- largeur : 2,30 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés
- dégagement : 4 m
- C) Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte ("en créneau") :
 - longueur : 5 m
 - largeur : 2,20 m
 - pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

Obligations de planter

- 20 % au moins de la superficie du terrain doit être traité en surfaces d'espaces verts.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter) et 100 m² de surface plantée. Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Les haies seront constituées d'essences locales (noisetier, charme, cornouiller sanguin, ...) à caractère champêtre. Le thuya, le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,.... .

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs seront de préférence perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.

Dispositions particulières

Dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) repérés au document graphique au titre de l'article L.123.1.5.III-2 du Code de l'Urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur. La destruction partielle de ces EVP peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs devront se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Cette zone correspond à l'accueil d'activités économiques.

La zone UI comporte un secteur U1a qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour accueillir une mixité urbaine et un secteur U1b, dans lequel les équipements et les Etablissements Recevant du Public sont interdits.

RAPPELS DES PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et de son décret d'application du 22 mai 2019, une étude de sol préalable est obligatoire dans les secteurs exposés au retrait-gonflement d'argile, dans les zones d'exposition moyenne et forte. La carte retrait-gonflement des argiles est jointe en annexe 4 du présent règlement.

- Sous-sols

Il existe un risque de remontée d'eau, le pétitionnaire adaptera la construction à ce type de risque.

- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La ligne TGV est de type 1.

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOLS INTERDITS

- Les commerces supérieurs à 450 m² de surface de plancher en zone UI et en secteur U1b.
- Les commerces supérieurs à 2 000 m² de surface de plancher en secteur U1a.
- Les équipements et les Etablissements Recevant du Public en U1b.
- Les constructions à usage d'activités qui génèrent des stockages d'ordures ménagères, de résidus urbains, de déchets, de matériaux divers et gravats, de machines ou de véhicules de toute sorte.
- Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations de sols autorisés dans la zone.
- Les terrains de camping et de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les stockages à l'air libre.

ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les installations et travaux divers définis aux articles L. 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme à l'exclusion des aires de stationnement.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, ou le gardiennage des entreprises, en zone UI et en secteur UIb.
- Les constructions à usage d'habitation en secteur UIa, uniquement le long de la route de Vémars et le long de la route de Choisy.
- Les constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

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

II. - VOIRIE :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

II.1 Accès desservant une construction, non destinés à être inclus dans la voirie publique :

- largeur minimale de la chaussée : 4,5 mètres

II.2 Accès publics ou privés :

Voies existantes :

Voir annexe 2 du présent Règlement.

Voies ou impasses nouvelles :

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 4m pour les voies ou impasses à sens unique et de 7 m pour les voies ou impasses à double sens. L'empreinte totale de la voie sera de 10m minimum.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent obligatoirement se terminer par un giratoire permettant le demi-tour d'un poids lourd.

Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. EAU POTABLE :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

II. ASSAINISSEMENT :

Les raccordements d'assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de l'organisme compétent au moment de la demande d'autorisation.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public doit être autorisé par la collectivité, conformément à l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique. Toutefois ceux-ci sont autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles, conformément aux dispositions de la convention cadre type.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et plans d'eau, même traitées, est interdite.

III. EAUX PLUVIALES :

Le règlement sanitaire du département de Seine-et-Marne rend obligatoire le raccordement des eaux pluviales des propriétés au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Tout aménagement devra se conformer aux prescriptions du règlement d'assainissement de l'organisme compétent au moment de la demande d'autorisation.

IV. ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION :

Pour les voies nouvelles (voies communes publiques ou privées, voirie de lotissement, d'ensemble d'habitations,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement et ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes de radiodiffusion et de télévision terrestre ou par satellite.

V. RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION :

La ville devant à terme, être équipée de réseaux de communication liée aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux MTIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

Les voies nouvelles devront comprendre les fourreaux nécessaires permettant le passage de la fibre optique.

VI. TRI SELECTIF :

Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m² minimum par logement.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Aucune prescription.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET MARES

Voies existantes :
Voir annexe 2 du présent Règlement.

Voies nouvelles :
En zone UI et en secteur UIb, les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 mètres minimum.
En secteur UIa, Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum.

Mares :
Tout aménagement devra respecter un recul d'au moins 5 mètres autour de la mare.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

Constructions à usage d'activités :
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul minimal de 4mètres.
Toutefois les parties de bâtiment autres que celles abritant des activités de fabrication ou de stockage de produits destinés à la fabrication peuvent s'implanter en limite séparative.

En bordure des zones d'habitation et en bordure de la zone 2AUI, les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives à une distance (L) minimum de 4 mètres.

Constructions à usage d'habitation en secteur UIa :
Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, dans le cas de pignons aveugles, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, dans les conditions suivantes :
A) Lorsque les façades ou les pignons latéraux comportent des baies supérieures à 0,25 m²:
implantation en retrait des limites séparatives à une distance (L) minimale de 4 mètres.

B) Lorsque les façades ou les pignons latéraux ne comportent pas de baies supérieures à 0,25 m² dans les conditions du paragraphe A) : implantation en retrait des limites séparatives à une distance (L) minimale de 2,5 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pour les constructions à usage d'activités :
Il n'est pas fixé de règle.

Pour les constructions à usage d'habitation en secteur UIa :
Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur une même unité foncière, elles doivent être séparées par une distance horizontale minimale de 4 mètres en cas de pignons aveugles ou comportant des baies inférieures à 0.25m² et de 8 mètres en cas de baies supérieures à 0.25m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (bâtiment principal et annexes), ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Nota : La hauteur des constructions est définie à partir du terrain fini.

I .CAS GENERAL :

Pour les constructions à usage d'activités :

- La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres à l'acrotère et au faîtage.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3 m à l'égout du toit pour les toitures à pentes et de 3,30 m à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Pour les constructions à usage d'habitation en secteur UIa :

- La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3 m à l'égout du toit pour les toitures à pentes et de 3,30 m à l'acrotère pour les toitures terrasses.

II .CAS PARTICULIER :

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ne sont pas soumis à la règle de hauteur ci-dessus lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer une intégration harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain.

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés, sous réserve de leur bonne intégration au site, en dérogation aux dispositions du présent règlement.

POUR LES BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES

I. TOITURES

Les annexes peuvent être couvertes d'un toit terrasse ou d'un toit à une ou plusieurs pentes.

II. MATERIAUX

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

Toutefois, cette disposition pourra ne pas être imposée s'il s'agit de projet architectural contemporain, sous réserve que l'intégration de la construction au bâti environnant soit particulièrement justifiée.

III. DEVANTURES COMMERCIALES

Lorsqu'un commerce occupe en façade le rez-de-chaussée d'un bâtiment, la devanture doit être conçue de façon à garantir une bonne visibilité des produits commercialisés à l'intérieur, avec un vitrage obligatoirement traité en verre transparent.

IV. CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de mur maçonné, enduit à pierres vues ou recouvert d'un enduit identique à celui de la construction,
- soit d'une haie champêtre d'essence variée, doublée d'un grillage,
- soit de lisses horizontales posées sur un mur de soubassement maçonné recouvert d'un enduit, et éventuellement d'une haie.

En limites séparatives et en limite de fond, les clôtures peuvent être constituées de planches de ciment, sous réserve d'être soit teintées dans des couleurs sobres, soit recouvertes de crépi de couleur sobre, soit végétalisées.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

L'implantation des clôtures est définie en annexe 2 du présent Règlement.

V. DISPOSITIONS DIVERSES

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

Les citernes de carburant et installations similaires sont implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées.

VI. CLAUSES PARTICULIERES

Les dispositions de présent article peuvent ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des techniques énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

POUR LES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION EN SECTEUR U1a

I. TOITURES

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

Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à pente, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.

Les annexes peuvent être couvertes d'un toit terrasse ou d'un toit à une ou plusieurs pentes.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures à pentes sont recouvertes soit d'ardoise format 35/25 et de couleur ardoise, soit de matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie 27/m² format paysage, soit de tuiles plates petit moule 72/m². Elles ne comporteront pas de côte verticale et seront de teinte rappelant la terre cuite flammée ; les teintes sablé champagne, trop foncées ou trop uniformes seront proscrites.

Le débord de toiture est de 20 centimètres à l'égout du toit, gouttière non comprise. Le débordement en pignon n'est pas autorisé.

En cas de travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE), qui ne devra pas avoir une emprise sur le domaine public, le pan de toiture devra être prolongé et les tuiles devront recouvrir la surépaisseur du pignon consécutive à l'isolation. Les carénages d'adaptation sont interdits.

Les toitures des bâtiments annexes et des abris de jardin peuvent être couvertes de matériaux bitumeux de couleurs vert, rouge ou noire.

II. PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Les panneaux photovoltaïques doivent faire l'objet d'une insertion harmonieuse dans la toiture (cf fiche technique annexée au règlement).

Les panneaux solaires seront encastrés en toiture et de teinte similaire aux pans de la toiture. Ils seront installés par paires et de façon symétrique.

III. MATERIAUX

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

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

Les imitations de matériaux sont interdites. Seuls les matériaux d'aspect pierre et moellon sont autorisés, sous réserve d'être utilisés uniquement pour les soubassements et les revêtements partiels en façade des bâtiments.

Le ravalement doit être uniforme au mortier de chaux blanche et sable, de ton pierre ou ocre clair, et de finition grattée ou talochée.

Dans le cas de pierres apparentes ou de parties existantes en pierres apparentes, les joints seront pleins à refus au mortier de chaux ton pierre ou ocre clair.

IV. COULEURS

Les couleurs de matériaux de parements et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains. Les couleurs agressives seront interdites ainsi que les matériaux réfléchissants, à l'exception des capteurs solaires.

Les enduits doivent être talochés ou grattés. Les mouchetis et enduits tyroliens sont exclus ainsi que les enduits rustiques sur les façades des habitations.

V. CLOTURES

De façon générale, tant en bordure des voies qu'entre les unités foncières, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec le caractère des lieux et des constructions avoisinants.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- d'un mur plein de 1.60 mètres de hauteur maximum à partir du niveau du terrain naturel,
- d'un muret de 0.90 mètre à partir du niveau du terrain naturel surmonté d'éléments horizontaux ou verticaux d'un même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra) totalisant une hauteur maximale de 1.80 mètres.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder deux mètres à partir du niveau du terrain naturel.

Ces clôtures doivent former soit des ensembles homogènes (de préférence des haies plantées, des maçonneries et des grillages doublés de haie végétale, etc.), soit des assemblages d'éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage de bois ou de métal, claustra). Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants doivent être de proportions discrètes.

En limites séparatives et en limite de fond, les clôtures peuvent être constituées de planches de ciment, sous réserve d'être soit teintées dans des couleurs sobres, soit recouvertes de crépi de couleur sobre, soit végétalisées.

En cas de lotissement ou de constructions groupées d'habitation comportant plus de trois lots ou parcelles privatives, l'autorisation administrative peut imposer un ou plusieurs types de clôtures. Lorsque le terrain l'exige, la réalisation d'un muret de clôture de sous-bassement pourra être autorisée en fond de parcelle. Il devra être recouvert d'un enduit de même nature et de même coloration que la construction principale. Le muret sera surmonté d'un grillage doublé d'une haie végétale champêtre. Les façades des bâtiments présentant une longueur sur rue égale ou supérieure à 20 mètres doivent comporter des changements de volume et de traitement architectural pour éviter la monotonie.

NB : En cas de différence de niveaux de part et d'autre d'une clôture, le calcul de la hauteur de la clôture s'établit à partir du point le plus haut depuis le terrain naturel au moment du dépôt de la demande.

L'implantation de la clôture devra prendre en compte la pente naturelle du terrain en traitant la clôture en décrochés par exemple.

VI. CLAUSES PARTICULIERES

Les dispositions édictées par le présent article peuvent ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des techniques énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Les façades des bâtiments présentant une longueur sur rue égale ou supérieure à 20 mètres doivent comporter des changements de volume et de traitement architectural pour éviter la monotonie.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

I. POUR LES BUREAUX :

- Une place pour 50m² de surface de plancher.
- stationnement vélo : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

II. POUR LES COMMERCES :

- . Commerces jusqu'à 200 m² de surface de plancher : Sans objet.
- . Commerces au-delà de 200m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher.

- Restaurants : 1 place par tranche de 10 m²

III. POUR LES ENTREPOTS, BATIMENTS INDUSTRIELS ET ARTISANAT :

- Une place pour 300m² de surface de plancher
- Pour les bureaux inclus dans les bâtiments : 1 place pour 50m² de surface de plancher

IV. STATIONNEMENT DEUX ROUES POUR LES BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES :

Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

V. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

A) Stationnement automobile -Cas général :

- . logement inférieur à 30 m² de surface de plancher : 1 place
- . logement compris entre 30 et 60 m² de surface de plancher : 2 places

. logement supérieur à 60 m² de surface de plancher : 3 places

Les places seront au moins pour moitié (arrondi à l'entier supérieur) couvertes (à l'intérieur des constructions, en sous-sol ou en charretterie).

I. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

A) Stationnement automobile -Cas général :

. logement inférieur à 30 m² de surface de plancher : 1 place

. logement compris entre 30 et 60 m² de surface de plancher : 2 places

. logement supérieur à 60 m² de surface de plancher : 3 places

Les places seront au moins pour moitié (arrondi à l'entier supérieur) couvertes (à l'intérieur des constructions, en sous-sol ou en charretterie).

Il ne sera comptabilisé en tant que places de stationnement que 20% des places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles.

Pour les ensembles de plus de 10 logements, il sera réalisé un supplément de 10 % des places obligatoires.

B) Stationnement automobile Cas particulier :

- Une place de stationnement par logement de financement social.

Les places seront au moins pour moitié (arrondi à l'entier supérieur) couvertes (à l'intérieur des constructions, en sous-sol ou en charretterie).

Il ne sera comptabilisé en tant que places de stationnement que 20% des places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles.

Pour les ensembles de plus de 10 logements, il sera réalisé un supplément de 10 % des places obligatoires.

B) Stationnement automobile Cas particulier :

- Une place de stationnement par logement de financement social.

Les places seront au moins pour moitié (arrondi à l'entier supérieur) couvertes (à l'intérieur des constructions, en sous-sol ou en charretterie).

C) Stationnement vélo :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement si 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

VI. MODALITES D'APPLICATION :

En cas d'impossibilités techniques :

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.

2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition a une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, les dimensions minimales ci-après sont prescrites :

A) Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- longueur : 5 m

- largeur : 2,30 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés

- dégagement : 6 m

B) Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte ("en épi") :

- angle par rapport à la voie : 45°

- longueur : 5 m

- largeur : 2,30 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés

- dégagement : 4 m

C) Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte ("en créneau") :

- longueur : 5 m

- largeur : 2,20 m

- pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

En bordure des zones d'habitation et en bordure de la façade Sud-Ouest de la zone UI, un traitement paysager efficace devra être réalisé (plantations, exhaussements...).

Les haies seront constituées d'essences locales (noisetier, charme, cornouiller sanguin, ...) à caractère champêtre. Le thuya, le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,....).

Mares à protéger au titre de l'article L.123.1.5.III-2 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique de la mare existante sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UI 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UI 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs devront se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Cette zone correspond à des aménagements et des constructions destinés aux activités d'éducation, de culture, de santé, de sports et de loisirs. Elle intègre également le captage d'eau potable.

RAPPELS DES PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et de son décret d'application du 22 mai 2019, une étude de sol préalable est obligatoire dans les secteurs exposés au retrait-gonflement d'argile, dans les zones d'exposition moyenne et forte. La carte retrait-gonflement des argiles est jointe en annexe 4 du présent règlement.

- Sous-sols

Il existe un risque de remontée d'eau, le pétitionnaire adaptera la construction à ce type de risque.

- Captage d'eau

Les dispositions réglementaires relatives au captage d'eau sont à respecter dans les périmètres de protection (Cf. prescriptions en annexes du PLU).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage d'artisanat.
- Les constructions à usage d'équipement hôtelier.
- Les constructions à usage agricole.
- Les entrepôts.
- Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations de sols autorisés dans la zone.
- Les terrains de camping et de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les stockages à l'air libre.

ARTICLE UL 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les aménagements et les constructions d'équipements publics et privés ayant vocation à développer les activités d'éducation, de culture, de santé, de sports et de loisirs.
- Les aménagements et les constructions du cimetière.
- Les forages d'eau potable.
- Les constructions à usage de bureau lorsqu'elles sont le complément normal de ces activités,
- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à ces activités.
- Les constructions à usage d'habitation uniquement situées dans l'emprise de l'Emplacement Réservé N°6.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

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

II. - VOIRIE :

Voies existantes :

Voir annexe 2 du présent Règlement.

Voies ou impasses nouvelles :

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 4m pour les voies ou impasses à sens unique et de 5m pour les voies ou impasses à double sens. L'emprise totale de la voie sera de 10m minimum.

La longueur cumulée des voies en impasse, plateaux de retournement et des accès ne peut excéder 40 m.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour (rayon minimal de 8m).

Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. EAU POTABLE :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

II. ASSAINISSEMENT :

Les raccordements d'assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de l'organisme compétent au moment de la demande d'autorisation.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public doit être autorisé par la collectivité, conformément à l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique. Toutefois ceux-ci sont autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles, conformément aux dispositions de la convention cadre type.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et plans d'eau, même traitées, est interdite.

III. EAUX PLUVIALES :

Le règlement sanitaire du département de Seine-et-Marne rend obligatoire le raccordement des eaux pluviales des propriétés au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Tout aménagement devra se conformer aux prescriptions du règlement d'assainissement de l'organisme compétent au moment de la demande d'autorisation.

IV. ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION :

Pour les voies nouvelles (voies communes publiques ou privées, voirie de lotissement, d'ensemble d'habitations,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

V. RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION :

La ville devant à terme, être équipée de réseaux de communication liée aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux MTIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur. Les voies nouvelles devront comprendre les fourreaux nécessaires permettant le passage de la fibre optique.

VI. TRI SELECTIF :

Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Aucune prescription.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies existantes :

Voir annexe 2 du présent Règlement.

Voies nouvelles :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, dans le cas de pignons aveugles, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, dans les conditions suivantes :

A) Lorsque les façades ou les pignons latéraux comportent des baies supérieures à 0,25 m²: implantation en retrait des limites séparatives à une distance (L) minimale de 4 mètres.

B) Lorsque les façades ou les pignons latéraux ne comportent pas de baies supérieures à 0,25 m² dans les conditions du paragraphe A) : implantation en retrait des limites séparatives à une distance (L) minimale de 2,5 mètres.

Dispositions générales : Les piscines seront implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives des unités foncières, cette distance est mesurée à partir de la limite du bassin en eau. Cette disposition ne s'applique pour la couverture des piscines existantes avant la présente élaboration du PLU.

Les constructions à usage de stationnement automobile et d'annexes de moins de 10 m² peuvent être implantées sur les limites séparatives de l'unité foncière.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I. CAS GENERAL :

- La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3 m à l'égout du toit pour les toitures à pentes et de 3,30 m à l'acrotère pour les toitures terrasses.

II. CAS PARTICULIER :

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ne sont pas soumis à la règle de hauteur ci-dessus lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer une intégration harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain.

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés, sous réserve de leur bonne intégration au site, en dérogation aux dispositions du présent règlement.

I. TOITURES

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

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les annexes peuvent être couvertes d'un toit terrasse ou d'un toit à une ou plusieurs pentes.

II. PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Les panneaux photovoltaïques doivent faire l'objet d'une insertion harmonieuse dans la toiture (cf fiche technique annexée au règlement).

Les panneaux solaires seront encastrés en toiture et de teinte similaire aux pans de la toiture. Ils seront installés par paires et de façon symétrique.

III. MATERIAUX

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

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

Toutefois, cette disposition pourra ne pas être imposée s'il s'agit de projet architectural contemporain, sous réserve que l'intégration de la construction au bâti environnant soit particulièrement justifiée. Les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, etc.) sont interdites.

IV. COULEURS

Les couleurs de matériaux de parements et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains. Les couleurs agressives seront interdites ainsi que les matériaux réfléchissants, à l'exception des capteurs solaires.

V. CLOTURES

De façon générale, tant en bordure des voies qu'entre les unités foncières, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec le caractère des lieux et des constructions avoisinants. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder deux mètres à partir du niveau du terrain naturel.

Entre les unités foncières, les clôtures doivent former soit des ensembles homogènes (de préférence des haies plantées, des maçonneries et des grillages doublés de haie végétale, etc.), soit des assemblages d'éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra).

En limites séparatives et en limite de fond, les clôtures peuvent être constituées de planches de ciment, sous réserve d'être soit teintées dans des couleurs sobres, soit recouvertes de crépi de couleur sobre, soit végétalisées.

Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants doivent être de proportions discrètes. L'implantation des clôtures est définie en annexe 2 du présent Règlement.

Les unités foncières comportant l'aménagement ou la construction d'un dépôt couvert ou non, seront clôturées par un écran opaque sur la totalité de leurs côtés.

NB : En cas de différence de niveaux de part et d'autre d'une clôture, le calcul de la hauteur de la clôture s'établit à partir du point le plus haut depuis le terrain naturel au moment du dépôt de la demande.

L'implantation de la clôture devra prendre en compte la pente naturelle du terrain en traitant la clôture en décrochés par exemple.

VI. DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes de carburant et installations similaires sont implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées.

L'installation des éoliennes est autorisée sous réserve que :

- la hauteur du mât et de la nacelle soit inférieure ou égale à 12 mètres,
- elles s'intègrent aux paysages urbains.

VII. CLAUSES PARTICULIERES

Les dispositions édictées par le présent article peuvent ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des techniques énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

VIII. PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE REPERES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES (cf. article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT

I. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

A) Stationnement automobile -Cas général :

- . logement inférieur à 30 m² de surface de plancher : 1 place
- . logement compris entre 30 et 60 m² de surface de plancher : 2 places
- . logement supérieur à 60 m² de surface de plancher : 3 places

Les places seront au moins pour moitié (arrondi à l'entier supérieur) couvertes (à l'intérieur des constructions, en sous-sol ou en charretterie).

Il ne sera comptabilisé en tant que places de stationnement que 20% des places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles.

Pour les ensembles de plus de 10 logements, il sera réalisé un supplément de 10 % des places obligatoires.

B) Stationnement automobile Cas particulier :

- Une place de stationnement par logement de financement social.

Les places seront au moins pour moitié (arrondi à l'entier supérieur) couvertes (à l'intérieur des constructions, en sous-sol ou en charretterie).

Il ne sera comptabilisé en tant que places de stationnement que 20% des places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles.

C) Stationnement vélo :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement si 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

II. POUR LES RESIDENCES DES PERSONNES AGEES :

- Pour 3 chambres : 1 place de stationnement automobile.

- stationnement vélo / Habitat collectif : 0,75 m² par logement si 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

III. POUR LES BUREAUX :

- 60 % de la surface totale de plancher sera affectée au stationnement automobile.

- stationnement vélo : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

IV. MODALITES D'APPLICATION :

En cas d'impossibilités techniques :

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.
2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition a une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, les dimensions minimales ci-après sont prescrites :

A) Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés
- dégagement : 6 m

B) Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte ("en épi") :

- angle par rapport à la voie : 45°
- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés
- dégagement : 4 m

C) Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte ("en créneau") :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,20 m
- pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

Les haies seront constituées d'essences locales (noisetier, charme, cornouiller sanguin, ...) à caractère champêtre. Le thuya, le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,.... .

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S

SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UL 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UL 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs devront se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

TITRE III
**Les dispositions applicables aux zones
d'urbanisation futures**

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC

Cette zone est destinée à la construction d'habitat isolé ou groupé, accompagnée d'équipements collectifs privés ou publics. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Son caractère résidentiel de densité moyenne permettra d'y accueillir en outre des activités de commerces, de services et d'hôtels.

L'aménagement sera étudié et réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble : ZAC, lotissements et permis de construire groupés.

RAPPELS DES PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et de son décret d'application du 22 mai 2019, une étude de sol préalable est obligatoire dans les secteurs exposés au retrait-gonflement d'argile, dans les zones d'exposition moyenne et forte. La carte retrait-gonflement des argiles est jointe en annexe 4 du présent règlement.

- Sous-sols

Il existe un risque de remontée d'eau, le pétitionnaire adaptera la construction à ce type de risque.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage d'artisanat.
- Les constructions à usage d'équipement hôtelier.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage agricole.
- Les entrepôts.
- Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations de sols autorisés dans la zone.
- Les terrains de camping et de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol sans rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux.

ARTICLE 1AUC 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les constructions à usage de commerce, de bureau, à condition que leur surface maximale ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher et à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage (bruit, pollution, olfaction, esthétique).

- Les installations classées dans la mesure où elles sont directement liées aux commerces de détail et de proximité et artisanat implantés dans la zone et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

ARTICLE 1AUC 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

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

II. - VOIRIE :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

II.1 Accès desservant une construction, non destinés à être inclus dans la voirie publique :

- largeur minimale de la chaussée : 3,5 mètres

II.2 Accès publics ou privés :

Voies existantes :

Voir annexe 2 du présent Règlement.

Voies ou impasses nouvelles :

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 4m pour les voies ou impasses à sens unique et de 5m pour les voies ou impasses à double sens. L'emprise totale de la voie sera de 10m minimum.

La longueur cumulée des voies en impasse, plateaux de retournement et des accès ne peut excéder 40 m.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour (rayon minimal de 8m).

Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

ARTICLE 1AUC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

II. ASSAINISSEMENT :

Les raccordements d'assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de l'organisme compétent au moment de la demande d'autorisation.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public doit être autorisé par la collectivité, conformément à l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique. Toutefois ceux-ci sont autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles, conformément aux dispositions de la convention cadre type.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et plans d'eau, même traitées, est interdite.

III. EAUX PLUVIALES :

Le règlement sanitaire du département de Seine-et-Marne rend obligatoire le raccordement des eaux pluviales des propriétés au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Tout aménagement devra se conformer aux prescriptions du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

IV. ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION :

Pour les voies nouvelles (voies communes publiques ou privées, voirie de lotissement, d'ensemble d'habitations,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement et ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes de radiodiffusion et de télévision terrestre ou par satellite.

V. RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION :

La ville devant à terme, être équipée de réseaux de communication liée aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux MTIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

Les voies nouvelles devront comprendre les fourreaux nécessaires permettant le passage de la fibre optique.

VI. TRI SELECTIF :

Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m² minimum par logement.

ARTICLE 1AUC 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies existantes :

Voir annexe 2 du présent Règlement.

Voies nouvelles :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum.

ARTICLE 1AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

Zone 1AUC :

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, dans le cas de pignons aveugles, soit en retrait par rapport aux limites séparatives dans le respect de la règle générale applicable aux marges d'isolement.

En limite de la zone 1AUC, les constructions à l'exception des abris jardin doivent être implantées à une distance (L) minimale de 4 mètres.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT :

A) Lorsque les façades ou les pignons latéraux comportent des baies supérieures à 0,25 m²: implantation en retrait des limites séparatives à une distance (L) minimale de 4 mètres.

B) Lorsque les façades ou les pignons latéraux ne comportent pas de baies supérieures à 0,25 m² dans les conditions du paragraphe A) : implantation en retrait des limites séparatives à une distance (L) minimale de 2,5 mètres.

Dispositions générales : Les piscines et les pompes à chaleur seront implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives des unités foncières, cette distance est mesurée à partir de la limite de la construction.

Les abris de jardin peuvent être édifiés à 1 m. minimum des limites séparatives.

ARTICLE 1AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Lorsque deux constructions non contiguës (à l'exception des annexes) sont implantées sur une même unité foncière, elles doivent être séparées par une distance horizontale minimale de 4 mètres.

ARTICLE 1AUC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I. CAS GENERAL :

- La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtage. Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé à proximité d'espaces publics fédérateurs, à condition que la hauteur au faîtage n'excède pas 12 mètres.

- La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3 m à l'égout du toit pour les toitures à pentes et de 3,30 m à l'acrotère pour les toitures terrasses.

II. CAS PARTICULIER :

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ne sont pas soumis à la règle de hauteur ci-dessus lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer une intégration harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain.

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés, sous réserve de leur bonne intégration au site, en dérogation aux dispositions du présent règlement.

I. TOITURES

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

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs versants dont la pente est comprise entre 35 et 45° et ne comportant pas de débord sur les pignons. Les annexes peuvent être couvertes d'un toit terrasse ou d'un toit à une ou plusieurs pentes.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures à pentes sont recouvertes soit d'ardoise format 35/25 et de couleur ardoise, soit de matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie 27/m² format paysage, soit de tuiles plates petit moule 72/m². Elles ne comporteront pas de côte verticale et seront de teinte rappelant la terre cuite flammée ; les teintes sablé champagne, trop foncées ou trop uniformes seront proscrites.

Le débord de toiture est de 20 centimètres à l'égout du toit, gouttière non comprise. Le débordement en pignon n'est pas autorisé.

Les toitures des bâtiments annexes et des abris de jardin peuvent être couvertes de matériaux bitumeux de couleurs vert, rouge ou noire.

II. PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Les panneaux photovoltaïques doivent faire l'objet d'une insertion harmonieuse dans la toiture (cf fiche technique annexée au règlement).

Les panneaux solaires seront encastrés en toiture et de teinte similaire aux pans de la toiture. Ils seront installés par paires et de façon symétrique.

Panneaux solaires dans un périmètre de protection d'un monument historique

Pour rappel :

« Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation suivant les articles L421-4 et R421-9 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans un périmètre de protection d'un monument historique en site inscrit ou classé, le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France, même s'il se situe au sol. »

III. MATERIAUX

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

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

Les imitations de matériaux sont interdites. Seuls les matériaux d'aspect pierre et moellon sont autorisés, sous réserve d'être utilisés uniquement pour les soubassements et les revêtements partiels en façade des bâtiments.

Le ravalement doit être uniforme au mortier de chaux blanche et sable, de ton pierre ou ocre clair, et de finition grattée ou talochée.

Dans le cas de pierres apparentes ou de parties existantes en pierres apparentes, les joints seront pleins à refus au mortier de chaux ton pierre ou ocre clair.

IV. COULEURS

Les couleurs de matériaux de parements et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains. Les couleurs agressives seront interdites ainsi que les matériaux réfléchissants, à l'exception des capteurs solaires.

V. DEVANTURES COMMERCIALES

Lorsqu'un commerce occupe en façade le rez-de-chaussée d'un bâtiment, la devanture doit être conçue de façon à garantir une bonne visibilité des produits commercialisés à l'intérieur, avec un vitrage obligatoirement traité en verre transparent.

VI. CLOTURES

De façon générale, tant en bordure des voies qu'entre les unités foncières, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec le caractère des lieux et des constructions avoisinants. La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 2 mètres à partir du niveau du terrain naturel.

Entre les unités foncières, les clôtures doivent former soit des ensembles homogènes (de préférence des haies plantées, des maçonneries et des grillages doublés de haie végétale, etc.), soit des assemblages d'éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra).

En limites séparatives et en limite de fond, les clôtures peuvent être constituées de planches de ciment, sous réserve d'être soit teintées dans des couleurs sobres, soit recouvertes de crépi de couleur sobre, soit végétalisées.

Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants doivent être de proportions discrètes.

L'implantation des clôtures est définie en annexe 2 du présent Règlement.

En bordure de la zone agricole A, il est conseillé l'implantation des clôtures à 10/15 centimètres au-dessus du sol naturel.

Les unités foncières comportant l'aménagement ou la construction d'une installation industrielle ou d'un dépôt couvert ou non, seront clôturées par un écran opaque sur la totalité de leurs côtés.

En cas de lotissement ou de constructions groupées d'habitation comportant plus de trois lots ou parcelles privatives, l'autorisation administrative peut imposer un ou plusieurs types de clôtures.

Lorsque le terrain l'exige, la réalisation d'un muret de clôture de sous bassement pourra être autorisée en fond de parcelle. Il devra être recouvert d'un enduit de même nature et de même coloration que la construction principale. Le muret sera surmonté d'un grillage doublé d'une haie végétale champêtre.

NB : En cas de différence de niveaux de part et d'autre d'une clôture, le calcul de la hauteur de la clôture s'établit à partir du point le plus haut depuis le terrain naturel au moment du dépôt de la demande.

L'implantation de la clôture devra prendre en compte la pente naturelle du terrain en traitant la clôture en décrochés par exemple.

VII. DISPOSITIONS DIVERSES

Les éoliennes sont interdites dans le rayon de protection des Monuments Historiques.

En dehors du rayon de protection des Monuments Historiques, l'installation des éoliennes est autorisée sous réserve que :

- la hauteur du mât et de la nacelle soit inférieure ou égale à 12 mètres,
- elles s'intègrent aux paysages urbains.

Les façades des bâtiments présentant une longueur sur rue égale ou supérieure à 20 mètres doivent comporter des changements de volume et de traitement architectural pour éviter la monotonie.

VIII. CLAUSES PARTICULIERES

Les dispositions édictées par le présent article peuvent ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des techniques énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

ARTICLE 1AUC 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

I. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

A) Stationnement automobile -Cas général :

- . logement inférieur à 30 m² de surface de plancher : 1 place
- . logement compris entre 30 et 60 m² de surface de plancher : 2 places
- . logement supérieur à 60 m² de surface de plancher : 3 places

Les places seront au moins pour moitié (arrondi à l'entier supérieur) couvertes (à l'intérieur des constructions, en sous-sol ou en charretterie).

Il ne sera comptabilisé en tant que places de stationnement que 20% des places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles.

Pour les ensembles de plus de 10 logements, il sera réalisé un supplément de 10 % des places obligatoires.

B) Stationnement automobile Cas particulier :

- Une place de stationnement par logement de financement social.

Les places seront au moins pour moitié (arrondi à l'entier supérieur) couvertes (à l'intérieur des constructions, en sous-sol ou en charretterie).

Il ne sera comptabilisé en tant que places de stationnement que 20% des places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles.

C) Stationnement vélo :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement si 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

II. POUR LES RESIDENCES DES PERSONNES AGEES :

- Pour 3 chambres : 1 place de stationnement automobile.
- stationnement vélo / Habitat collectif : 0,75 m² par logement si 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

III. POUR LES BUREAUX :

- 60 % de la surface totale de plancher sera affectée au stationnement automobile.
- stationnement vélo : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

IV. POUR LES COMMERCES :

- . Commerces jusqu'à 200 m² de surface de plancher : Sans objet.
- . Commerces au-delà de 200m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher.

- Restaurants : 1 place par tranche de 10 m² de plancher.

V. MODALITES D'APPLICATION :

En cas d'impossibilités techniques :

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.
2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition a une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, les dimensions minimales ci-après sont prescrites :

A) Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés
- dégagement : 6 m

B) Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte ("en épi") :

- angle par rapport à la voie : 45°
- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés
- dégagement : 4 m

C) Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte ("en créneau") :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,20 m
- pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

ARTICLE 1AUC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

Obligations de planter

- 20 % au moins de la superficie du terrain doit être traité en surfaces d'espaces verts.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter) et 100 m² de surface plantée. Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Les haies seront constituées d'essences locales (noisetier, charme, cornouiller sanguin, ...) à caractère champêtre. Le thuya, le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,.... .

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE 1AUC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 1AUC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs devront se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

Cette zone est destinée à l'urbanisation future à destination d'hôtellerie principalement reliant la zone naturelle à la zone urbaine par le développement d'un parc hôtelier de qualité.

RAPPELS DES PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et de son décret d'application du 22 mai 2019, une étude de sol préalable est obligatoire dans les secteurs exposés au retrait-gonflement d'argile, dans les zones d'exposition moyenne et forte. La carte retrait-gonflement des argiles est jointe en annexe 4 du présent règlement.

Sous-sols

Il existe un risque de remontée d'eau, le pétitionnaire adaptera la construction à ce type de risque.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage agricole.
- Les entrepôts.
- Les constructions à usage d'artisanat.
- Les constructions à usage de bureau.
- Les logements.
- Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations de sols autorisés dans la zone.
- Les terrains de camping et de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol sans rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux.

ARTICLE 1AUH 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, ou le gardiennage des équipements hôteliers.

- Les commerces à condition qu'ils soient liés à une activité hôtelière.
- Les équipements de loisirs de plein air à condition qu'ils soient liés à une activité hôtelière.
- Les installations classées dans la mesure où elles sont directement liées aux commerces de détail et de proximité et artisanat implantés dans la zone et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

ARTICLE 1AUH 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

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

II. - VOIRIE :

Voies existantes :

Voir annexe 2 du présent Règlement.

Voies ou impasses nouvelles :

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 4m pour les voies ou impasses à sens unique et de 5m pour les voies ou impasses à double sens. L'emprise totale de la voie sera de 10m minimum.

La longueur cumulée des voies en impasse, plateaux de retournement et des accès ne peut excéder 40 m.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour (rayon minimal de 8m).

Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

ARTICLE 1AUH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. EAU POTABLE :

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

II. ASSAINISSEMENT :

Les raccordements d'assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de l'organisme compétent au moment de la demande d'autorisation.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public doit être autorisé par la collectivité, conformément à l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique. Toutefois ceux-ci sont autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles, conformément aux dispositions de la convention cadre type.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et plans d'eau, même traitées, est interdite.

III. EAUX PLUVIALES :

Le règlement sanitaire du département de Seine-et-Marne rend obligatoire le raccordement des eaux pluviales des propriétés au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Tout aménagement devra se conformer aux prescriptions du règlement d'assainissement de l'organisme compétent au moment de la demande d'autorisation.

IV. ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION :

Pour les voies nouvelles (voies communes publiques ou privées, voirie de lotissement, d'ensemble d'habitations,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement et ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes de radiodiffusion et de télévision terrestre ou par satellite.

V. RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION :

La ville devant à terme, être équipée de réseaux de communication liée aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux MTIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

Les voies nouvelles devront comprendre les fourreaux nécessaires permettant le passage de la fibre optique.

VI. TRI SELECTIF :

Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

ARTICLE 1AUH 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies existantes :

Voir annexe 2 du présent Règlement.

Voies nouvelles :

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 4 mètres minimum.

ARTICLE 1AUH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 1AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Lorsque deux constructions non contiguës (à l'exception des annexes) sont implantées sur une même unité foncière, elles doivent être séparées par une distance horizontale minimale de 4 mètres.

ARTICLE 1AUH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I .CAS GENERAL :

- La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

II .CAS PARTICULIER :

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ne sont pas soumis à la règle de hauteur ci-dessus lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer une intégration harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

I. PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Les panneaux photovoltaïques doivent faire l'objet d'une insertion harmonieuse dans la toiture (cf fiche technique annexée au règlement).

Les panneaux solaires seront encastrés en toiture et de teinte similaire aux pans de la toiture. Ils seront installés par paires et de façon symétrique.

II. DEVANTURES COMMERCIALES

Lorsqu'un commerce occupe en façade le rez-de-chaussée d'un bâtiment, la devanture doit être conçue de façon à garantir une bonne visibilité des produits commercialisés à l'intérieur, avec un vitrage obligatoirement traité en verre transparent.

III. CLOTURES

Les clôtures seront doublées de haies constituées d'essences locales à caractère champêtre. Le thuya, le laurier sont interdits.

IV. DISPOSITIONS DIVERSES

L'installation des éoliennes est autorisée sous réserve que :

- la hauteur du mât et de la nacelle soit inférieure ou égale à 12 mètres,
- elles s'intègrent aux paysages urbains.

Les façades des bâtiments présentant une longueur sur rue égale ou supérieure à 20 mètres doivent comporter des changements de volume et de traitement architectural pour éviter la monotonie.

V. CLAUSES PARTICULIERES

Les dispositions édictées par le présent article peuvent ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des techniques énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

ARTICLE 1AUH 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

I. POUR LES COMMERCES :

- . Commerces jusqu'à 200 m² de surface de plancher : Sans objet.
- . Commerces au-delà de 200m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher.
- Restaurants : 1 place par tranche de 10 m²

II. POUR LES HOTELS ET ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT TEMPORAIRE :

- 0,6 place de stationnement par unité d'hébergement pour les hôtels et hôtels de tourisme
- 1 place de stationnement par unité d'hébergement pour les établissements d'hébergement temporaire (résidences de tourisme).
- 50% de ces places devront être réalisées en sous-sol.
- Il sera prévu un emplacement pour un autocar par groupe de 100 chambres.

III. MODALITES D'APPLICATION :

En cas d'impossibilités techniques :

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.
2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition a une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, les dimensions minimales ci-après sont prescrites :

A) Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés
- dégagement : 6 m

B) Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte ("en épi") :

- angle par rapport à la voie : 45°
- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés
- dégagement : 4 m

C) Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte ("en créneau") :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,20 m
- pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

ARTICLE 1AUH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

Obligations de planter

- 30 % au moins de la superficie du terrain doit être traité en surfaces d'espaces verts.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter) et 100 m² de surface plantée. Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.

Les haies seront constituées d'essences locales (noisetier, charme, cornouiller sanguin, ...) à caractère champêtre. Le thuya, le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,.... .

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE 1AUH 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 1AUH 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs devront se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

Il s'agit d'un secteur classé en zone d'urbanisation préférentielle au projet de SDRIF de 2030, actuellement non équipée.

Cette zone correspond à l'extension de la zone d'activités économiques de la Barogne.

La zone 1AUI fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour accueillir de nouveaux bâtiments à vocation économique.

RAPPELS DES PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et de son décret d'application du 22 mai 2019, une étude de sol préalable est obligatoire dans les secteurs exposés au retrait-gonflement d'argile, dans les zones d'exposition moyenne et forte. La carte retrait-gonflement des argiles est jointe en annexe 4 du présent règlement.

- Sous-sols

Il existe un risque de remontée d'eau, le pétitionnaire adaptera la construction à ce type de risque.

- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La ligne TGV est de type 1.

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOLS INTERDITS

- Les commerces supérieurs à 6 000m² de surface de plancher.
- L'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage d'activités qui génèrent des stockages d'ordures ménagères, de résidus urbains, de déchets, de matériaux divers et gravats, de machines ou de véhicules de toute sorte.
- Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations de sols autorisés dans la zone.
- Les terrains de camping et de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les stockages à l'air libre.

ARTICLE 1AUI 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les installations et travaux divers définis aux articles L. 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme à l'exclusion des aires de stationnement.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, ou le gardiennage des entreprises.
- Les constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.

ARTICLE 1AUI 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

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

II. - VOIRIE :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

II.1 Accès desservant une construction, non destinés à être inclus dans la voirie publique :

- largeur minimale de la chaussée : 4,5 mètres

II.2 Accès publics ou privés :

Voies existantes :

Voir annexe 2 du présent Règlement.

Voies ou impasses nouvelles :

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 4m pour les voies ou impasses à sens unique et de 7m pour les voies ou impasses à double sens. L'emprise totale de la voie sera de 10m minimum.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent obligatoirement se terminer par un giratoire permettant le demi-tour d'un poids lourd.

Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

ARTICLE 1AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. EAU POTABLE :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

II. ASSAINISSEMENT :

Les raccordements d'assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de l'organisme compétent au moment de la demande d'autorisation.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public doit être autorisé par la collectivité, conformément à l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique. Toutefois ceux-ci sont autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles, conformément aux dispositions de la convention cadre type.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et plans d'eau, même traitées, est interdite.

III. EAUX PLUVIALES :

Le règlement sanitaire du département de Seine-et-Marne rend obligatoire le raccordement des eaux pluviales des propriétés au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Tout aménagement devra se conformer aux prescriptions du règlement d'assainissement de l'organisme compétent au moment de la demande d'autorisation.

IV. ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION :

Pour les voies nouvelles (voies communes publiques ou privées, voirie de lotissement, d'ensemble d'habitations,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement et ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes de radiodiffusion et de télévision terrestre ou par satellite.

V. RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION :

La ville devant à terme, être équipée de réseaux de communication liée aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux MTIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

Les voies nouvelles devront comprendre les fourreaux nécessaires permettant le passage de la fibre optique.

VI. TRI SELECTIF :

Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m² minimum par logement.

ARTICLE 1AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Aucune prescription.

ARTICLE 1AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET MARES

Voies existantes :

Voir annexe 2 du présent Règlement.

Voies nouvelles :

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 mètres minimum.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.

ARTICLE 1AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

Constructions à usage d'activités :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul minimal de 4mètres.

Toutefois les parties de bâtiment autres que celles abritant des activités de fabrication ou de stockage de produits destinés à la fabrication peuvent s'implanter en limite séparative.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.

ARTICLE 1AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (bâtiment principal et annexes), ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.

ARTICLE 1AUI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Nota : La hauteur des constructions est définie à partir du terrain fini.

I .CAS GENERAL :

- La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres à l'acrotère et au faîtage.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3 m à l'égout du toit pour les toitures à pentes et de 3,30 m à l'acrotère pour les toitures terrasses.

II .CAS PARTICULIER :

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ne sont pas soumis à la règle de hauteur ci-dessus lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.

ARTICLE 1AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer une intégration harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain.

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés, sous réserve de leur bonne intégration au site, en dérogation aux dispositions du présent règlement.

I. TOITURES

Les annexes peuvent être couvertes d'un toit terrasse ou d'un toit à une ou plusieurs pentes.

II. MATERIAUX

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

Toutefois, cette disposition pourra ne pas être imposée s'il s'agit de projet architectural contemporain, sous réserve que l'intégration de la construction au bâti environnant soit particulièrement justifiée.

III. DEVANTURES COMMERCIALES

Lorsqu'un commerce occupe en façade le rez-de-chaussée d'un bâtiment, la devanture doit être conçue de façon à garantir une bonne visibilité des produits commercialisés à l'intérieur, avec un vitrage obligatoirement traité en verre transparent.

IV. CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de mur maçonné, enduit à pierres vues ou recouvert d'un enduit identique à celui de la construction,
- soit d'une haie champêtre d'essence variée, doublée d'un grillage,
- soit de lisses horizontales posées sur un mur de soubassement maçonné recouvert d'un enduit, et éventuellement d'une haie.

En limites séparatives et en limite de fond, les clôtures peuvent être constituées de planches de ciment, sous réserve d'être soit teintées dans des couleurs sobres, soit recouvertes de crépi de couleur sobre, soit végétalisées.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

L'implantation des clôtures est définie en annexe 2 du présent Règlement.

V. DISPOSITIONS DIVERSES

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

Les citernes de carburant et installations similaires sont implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées.

VI. CLAUSES PARTICULIERES

Les dispositions de présent article peuvent ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des techniques énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

ARTICLE 1AUI 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

I. POUR LES BUREAUX :

- Une place pour 50m² de surface de plancher.
- stationnement vélo : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

II. POUR LES ENTREPOTS, BATIMENTS INDUSTRIELS ET ARTISANAT :

- Une place pour 300m² de surface de plancher
- Pour les bureaux inclus dans les bâtiments : 1 place pour 50m² de surface de plancher

III. STATIONNEMENT DEUX ROUES POUR LES BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES :

0,3% de la surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

IV. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

A) Stationnement automobile -Cas général :

- . logement inférieur à 30 m² de surface de plancher : 1 place
- . logement compris entre 30 et 60 m² de surface de plancher : 2 places
- . logement supérieur à 60 m² de surface de plancher : 3 places

Les places seront au moins pour moitié (arrondi à l'entier supérieur) couvertes (à l'intérieur des constructions, en sous-sol ou en charretterie).

Il ne sera comptabilisé en tant que places de stationnement que 20% des places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles.

Pour les ensembles de plus de 10 logements, il sera réalisé un supplément de 10 % des places obligatoires.

B) Stationnement automobile Cas particulier :

- Une place de stationnement par logement de financement social.

Les places seront au moins pour moitié (arrondi à l'entier supérieur) couvertes (à l'intérieur des constructions, en sous-sol ou en charretterie).

Il ne sera comptabilisé en tant que places de stationnement que 20% des places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles.

C) Stationnement vélo :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement si 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

V. MODALITES D'APPLICATION :

En cas d'impossibilités techniques :

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.
2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition a une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, les dimensions minimales ci-après sont prescrites :

A) Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- longueur : 5 m

- largeur : 2,30 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés
- dégagement : 6 m
- B) Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte ("en épi") :
 - angle par rapport à la voie : 45°
 - longueur : 5 m
 - largeur : 2,30 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés
 - dégagement : 4 m
- C) Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte ("en créneau") :
 - longueur : 5 m
 - largeur : 2,20 m
 - pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

ARTICLE 1AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

En bordure des zones d'habitation et en bordure de la façade Sud-Ouest de la zone UI, un traitement paysager efficace devra être réalisé (plantations, exhaussements...).

Les haies seront constituées d'essences locales (noisetier, charme, cornouiller sanguin, ...) à caractère champêtre. Le thuya, le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,...

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE 1AUI 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 1AUI 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs devront se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Cette zone correspond à une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal réservées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

La zone A comprend cinq secteurs :

- Le secteur Aa correspond à des emprises comportant deux contraintes particulières : le passage de la ligne S.N.C.F.-TGV et le passage des lignes électriques EDF sur le périmètre communal.
- Le secteur Ab correspond à un secteur dans lequel sont autorisées les installations de stockage de déchets inertes.
- Le secteur Ac correspond à un secteur où sont autorisées les installations de compostage des déchets verts permettant la valorisation des produits nécessaires à l'agriculture, l'arboriculture et le maraîchage.
- Le secteur Ad correspond à un secteur de vergers et de maraîchage pour notamment répondre aux besoins de la cantine scolaire.
- Le secteur Adzh correspond à un secteur de vergers et de maraîchage pour notamment répondre aux besoins de la cantine scolaire dans lequel tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique de la zone humide sont interdits.
- Le secteur Azh correspond à un secteur de zone humide dans lequel tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique de la zone humide sont interdits.
- Le secteur Ae correspond à un secteur voué à accueillir des aménagements et installations d'intérêt collectif répondant aux besoins du futur collège situé à proximité (stationnement et aménagement de voies de circulation).

RAPPELS DES PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et de son décret d'application du 22 mai 2019, une étude de sol préalable est obligatoire dans les secteurs exposés au retrait-gonflement d'argile, dans les zones d'exposition moyenne et forte. La carte retrait-gonflement des argiles est jointe en annexe 4 du présent règlement.

- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La ligne TGV est de type 1.

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodrômes

La zone A est située en zone de bruit D du PEB approuvé le 3 avril 2007. Les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

- Sous-sols

Il existe un risque de remontée d'eau, le pétitionnaire adaptera la construction à ce type de risque.

- Lignes électriques RTE

Des recommandations sont à respecter aux abords des lignes électriques aériennes (Cf. en annexes du PLU).

- Captage d'eau

Les dispositions réglementaires relatives au captage d'eau sont à respecter dans les périmètres de protection (Cf. prescriptions en annexes du PLU).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOLS INTERDITS

- Toute construction dans la marge de protection de 50 mètres de la lisière boisée.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les entrepôts.
- Les constructions à usage d'artisanat.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage d'équipement hôtelier.
- Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations de sols autorisés dans la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux.
- Dans les secteurs Azh et Adzh en particulier :
 - Tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
 - Les comblements, affouillements et exhaussements.
 - La création de plans d'eau.
 - Le drainage, le remblaiement, le comblement.
 - L'imperméabilisation des sols.
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

En zone A :

- Les constructions liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux et des salariés agricoles, à condition qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les constructions à usage de bureau lorsqu'elles sont le complément normal de ces activités.
- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à ces activités.
- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas autorisées dans la zone ainsi que leur extension dans la limite de 30 m² de la surface de plancher.
- Les équipements publics d'intérêt communal à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'ils s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.
- Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes des articles R.422.2 et 3 du code de l'urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique qui seront enterrées.
Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- L'aménagement et l'extension de la station d'épuration.

En secteur Aa :

- Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes des articles R.422.2 et 3 du code de l'urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi qu'au passage des lignes de distribution d'énergie électrique qui seront enterrées.
- Les constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées pour permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations spécifiques nécessaires à l'activités ferroviaire ainsi que, à l'initiative de l'exploitant ferroviaire ou de la collectivité, tout procédé permettant la protection phonique des populations riveraines contre les nuisances sonores de l'activité ferroviaire.

En secteur Ab :

- Les installations de stockage de déchets inertes régis par l'article L541-30-1 du Code l'Environnement, en secteur Ab sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

En secteur Ac :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et les constructions de stockage qui y sont liées lorsqu'elles ont notamment pour vocation la valorisation par compostage de matières (paille, déchets verts, boues de station, fumier) afin d'obtenir des produits valorisables en agriculture, arboriculture et maraichage y compris en passant notamment par une filière de méthanisation ou toute autre filière similaire, dans la limite d'une surface de 6 ha maximum au sein de tout le secteur.

En secteur Ad :

- Les constructions liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au gardiennage, à condition qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.

En secteur Ae :

- Les travaux, ouvrages et installations (voirie et stationnements) pour les besoins du futur collège.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

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

II. - VOIRIE :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

II.1 Accès desservant une construction et non destinés à être inclus dans la voirie publique :
largeur minimale de plate-forme : 4,5 mètres

II.2 Accès publics

Voies existantes :

Voir annexe 2 du présent Règlement.

Voies ou impasses nouvelles :

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 4m pour les voies ou impasses à sens unique et de 5m pour les voies ou impasses à double sens. L'emprise totale de la voie sera de 10m minimum.

La longueur cumulée des voies en impasse, plateaux de retournement et des accès ne peut excéder 40 m. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur Ae.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour (rayon minimal de 8m).

Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau potable se fera par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

II. ASSAINISSEMENT :

Les raccordements d'assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de l'organisme compétent au moment de la demande d'autorisation.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public doit être autorisé par la collectivité, conformément à l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique. Toutefois ceux-ci sont autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles, conformément aux dispositions de la convention cadre type.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et plans d'eau, même traitées, est interdite.

III. EAUX PLUVIALES :

Le règlement sanitaire du département de Seine-et-Marne rend obligatoire le raccordement des eaux pluviales des propriétés au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Tout aménagement devra se conformer aux prescriptions du règlement d'assainissement de l'organisme compétent au moment de la demande d'autorisation.

IV. ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION :

Pour les voies nouvelles (voies communes publiques ou privées, voirie de lotissement, d'ensemble d'habitations,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement et ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes de radiodiffusion et de télévision terrestre ou par satellite.

V. RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION :

La ville devant à terme, être équipée de réseaux de communication liée aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux MTIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

Les voies nouvelles devront comprendre les fourreaux nécessaires permettant le passage de la fibre optique.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES, MARES ET COURS D'EAU

Voies existantes :

Voir annexe 2 du présent Règlement.

Voies nouvelles :

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres minimum.

Mares :

Tout aménagement devra respecter un recul d'au moins 5 mètres autour de la mare.

Cours d'eau :

Tout aménagement devra respecter un recul d'au moins 5 mètres depuis le haut de la berge du cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

I. CAS GENERAL :

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, dans le cas de pignons aveugles, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, dans les conditions suivantes :

A) Lorsque les façades ou les pignons latéraux comportent des baies supérieures à 0,25 m²:
implantation en retrait des limites séparatives à une distance (L) minimale de 4 mètres.

B) Lorsque les façades ou les pignons latéraux ne comportent pas de baies supérieures à 0,25 m² dans les conditions du paragraphe A) : implantation en retrait des limites séparatives à une distance (L) minimale de 2,5 mètres.

Dispositions générales : Les piscines seront implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives des unités foncières, cette distance est mesurée à partir de la limite du bassin en eau. Cette disposition ne s'applique pour la couverture des piscines existantes avant la présente élaboration du PLU.

Les constructions à usage de stationnement automobile et d'annexes de moins de 10 m² peuvent être implantées sur les limites séparatives de l'unité foncière.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Sur le secteur de l'Emplacement Réserve n°11 ainsi que dans le secteur Ae, il n'est pas autorisé de développer d'emprise au sol.

Sur le secteur de l'Emplacement Réserve n°13 l'emprise au sol est limitée à 25%.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I .CAS GENERAL :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de 9 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des autres constructions est de 12 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3 m à l'égout du toit pour les toitures à pentes et de 3,30 m à l'acrotère pour les toitures terrasses.

II .CAS PARTICULIER :

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ne sont pas soumis à la règle de hauteur ci-dessus lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer une intégration harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain.

I. PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Les panneaux photovoltaïques doivent faire l'objet d'une insertion harmonieuse dans la toiture (cf fiche technique annexée au règlement).

Les panneaux solaires seront encastrés en toiture et de teinte similaire aux pans de la toiture. Ils seront installés par paires et de façon symétrique.
En aucun cas, ils ne peuvent être implantés au sol.

II. MATERIAUX

Habitations :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Toutefois, cette disposition pourra ne pas être imposée s'il s'agit de projet architectural contemporain, sous réserve que l'intégration de la construction au bâti environnant soit particulièrement justifiée.

Les imitations de matériaux sont interdites. Seuls les matériaux d'aspect pierre et moellon sont autorisés, sous réserve d'être utilisés uniquement pour les soubassements et les revêtements partiels en façade des bâtiments.

III. COULEURS

Les couleurs de matériaux de parements et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains. Les couleurs agressives seront interdites ainsi que les matériaux réfléchissants, à l'exception des capteurs solaires.

IV. CLOTURES

De façon générale, tant en bordure des voies qu'entre les unités foncières, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec le caractère des lieux et des constructions avoisinants.

La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 2 mètres à partir du niveau du terrain naturel.

NB : En cas de différence de niveaux de part et d'autre d'une clôture, le calcul de la hauteur de la clôture s'établit à partir du point le plus haut depuis le terrain naturel au moment du dépôt de la demande.

L'implantation de la clôture devra prendre en compte la pente naturelle du terrain en traitant la clôture en décrochés par exemple.

Les clôtures du secteur de l'Emplacement Réservé n°13 doivent être constituées d'une haie d'essences persistantes, doublée d'un grillage de manière à former un écran végétal.

V. DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes de carburant et installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les façades des bâtiments présentant une longueur sur rue égale ou supérieure à 20 mètres doivent comporter des changements de volume et de traitement architectural de façon à éviter la monotonie.

VI. CLAUSES PARTICULIERES

Les dispositions édictées par le présent article peuvent ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des techniques énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

VII. PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE REPERES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES (cf. article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le secteur Ae, les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées majoritairement avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés filtrants, graviers, ...).

Sur les Emplacements Réservés 11 et 12, le cheminement piéton fera l'objet d'un aménagement spécifique de milieux humides comme par exemples : cheminement fauché ou broyé, sur plaquette de bois, sablé, sur platelage.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

I. ESPACES BOISES CLASSES :

Les terrains indiqués aux documents graphiques par le tramage Espaces Boisés Classés, correspondent à des espaces boisés qu'il convient de conserver, de protéger ou de créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L 311-1 et suivants, L 312-1 et suivants du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Mares à protéger au titre de l'article L.123.1.5.III-2 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique de la mare existante sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs devront se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Cette zone correspond à une zone naturelle, non équipée, qui doit être préservée de toute urbanisation en raison de la qualité du paysage et de l'intérêt des espaces boisés.

Le classement N correspond aux massifs boisés naturels de la Commune (Bois Saint Laurent, La Garenne,).

La zone N comprend trois secteurs :

- Le secteur Na correspond d'une part au fond du vallon de La Biberonne dans sa partie Nord et d'autre part à l'aménagement d'une coulée verte sur les rives de La Biberonne en frange d'agglomération. Cette zone accueille également des jardins familiaux (type jardins ouvriers) sur 0,7 hectare.

Ce secteur comprend un sous-secteur Na1 voué à accueillir un collège provisoire et un collège définitif.

- Le secteur Nm correspond à une zone naturelle en bordure de la voie du TGV qui a vocation à recevoir des merlons anti-bruits composés de stockage de déchets inertes.

- Le secteur Nzh correspond à une zone humide à enjeux.

RAPPELS DES PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et de son décret d'application du 22 mai 2019, une étude de sol préalable est obligatoire dans les secteurs exposés au retrait-gonflement d'argile, dans les zones d'exposition moyenne et forte. La carte retrait-gonflement des argiles est jointe en annexe 4 du présent règlement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOLS INTERDITS

Toutes constructions ou installations qui ne figurent pas à l'article N2.

Dans le secteur Nzh en particulier :

- Tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

- Les comblements, affouillements et exhaussements.

- La création de plans d'eau.

- Le drainage, le remblaiement, le comblement.

- L'imperméabilisation des sols.

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

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1/ Ne sont admis que sous réserve de la prise en compte de l'environnement et dans le cadre d'une étude approfondie du site naturel et bâti :

Dans la zone N :

- Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes des articles R-422.2 et 3 du code de l'Urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique qui seront enterrées.

Ces travaux ou implantations ne devront pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

- Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière.

- Les constructions et installations indispensables à la gestion de l'exploitation du gypse.

- Les locaux techniques de type ERDF, Télécom,... et les locaux poubelles.

Dans le secteur Na :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 m² de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU.

- Les installations liées à la création d'espaces libres de détente et de loisirs.

- Les locaux techniques de type ERDF, Télécom,... et les locaux poubelles.

- Les aménagements de parkings perméables.

Dans le secteur Nm :

- Les équipements d'intérêt collectif adaptés aux caractéristiques des lieux.

- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils sont liés à la constitution de merlons antibruit ou à des travaux de voirie ou de réseaux divers.

- Les constructions et installations de chantier nécessaire à la constitution de merlons anti-bruits.

- Les installations de stockage de déchets inertes à conditions qu'ils soient liés à la constitution de merlons antibruit paysagé.

- Les constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.

2/ En sous-secteur Na1 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire : logements de fonctionnement, de surveillance, ou de gardiennage des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES :

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

II. - VOIRIE :

A) Dans la zone N et le secteur Na :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

II.1 Accès desservant une construction et non destinés à être inclus dans la voirie publique :

- largeur minimale de plate-forme : 4,5 mètres

II.2 Accès publics

Voir annexe 2 du présent Règlement.

Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

B) Dans le secteur Nm :

Les voies de desserte devront avoir des caractéristiques correspondantes à leur destination et aux aménagements à réaliser.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. EAU POTABLE :

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

II. ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Un assainissement individuel peut être autorisé en l'absence du réseau collectif. Dans le cas contraire, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation dans les fossés, cours d'eau et plans d'eau, ainsi que dans le réseau pluvial des eaux et matières usées, même traitées, est interdite.

III. EAUX PLUVIALES :

En application des dispositions du Code Civil, les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif de recueil et d'évacuation des eaux pluviales, les aménagements et les constructions des unités foncières devront permettre le raccordement et le bon écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

IV. ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION :

Pour les voies nouvelles (voies communes publiques ou privées, voirie de lotissement, d'ensemble d'habitations,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

V. RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION :

La ville devant à terme, être équipée de réseaux de communication liée aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux MTIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur. Les voies nouvelles devront comprendre les fourreaux nécessaires permettant le passage de la fibre optique.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES, MARES ET COURS D'EAU

Il n'est pas fixé de règle.

Mares :

Tout aménagement devra respecter un recul d'au moins 5 mètres autour de la mare.

Cours d'eau :

Tout aménagement devra respecter un recul d'au moins 5 mètres depuis le haut de la berge du cours d'eau.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

A) Dans la zone N et le secteur Na :

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait de 2 mètres minimum.

B) Dans le secteur Nm :

Les installations peuvent être implantées sur les limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A) Dans la zone N, le secteur Na et le sous-secteur Na1 :

Il n'est pas fixé de règle.

B) Dans le secteur Nm :

La hauteur du merlon désigné « La Grande Borne » au Nord de l'emprise de la ligne TGV, est limitée à 138 mètres NGF.

La hauteur du merlon désigné « Le Petit Marteau » au Sud de l'emprise de la ligne TGV, est limitée à 142 mètres NGF.

II .CAS PARTICULIER :

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ne sont pas soumis à la règle de hauteur ci-dessus lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer une intégration harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain.

I. PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Les panneaux photovoltaïques doivent faire l'objet d'une insertion harmonieuse dans la toiture (cf fiche technique annexée au règlement).

Les panneaux solaires seront encastrés en toiture et de teinte similaire aux pans de la toiture. Ils seront installés par paires et de façon symétrique.

En aucun cas, ils ne peuvent être implantés au sol.

II. MATERIAUX

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Toutefois, cette disposition pourra ne pas être imposée s'il s'agit de projet architectural contemporain, sous réserve que l'intégration de la construction au bâti environnant soit particulièrement justifiée.

Les imitations de matériaux sont interdites. Seuls les matériaux d'aspect pierre et moellon sont autorisés, sous réserve d'être utilisés uniquement pour les soubassements et les revêtements partiels en façade des bâtiments.

III. COULEURS

Les couleurs de matériaux de parements et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains. Les couleurs agressives seront interdites ainsi que les matériaux réfléchissants, à l'exception des capteurs solaires.

IV. CLOTURES

De façon générale, tant en bordure des voies qu'entre les unités foncières, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec le caractère des lieux et des constructions avoisinants.

La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 2 mètres à partir du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas en sous-secteur Na1 pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

NB : En cas de différence de niveaux de part et d'autre d'une clôture, le calcul de la hauteur de la clôture s'établit à partir du point le plus haut depuis le terrain naturel au moment du dépôt de la demande.

L'implantation de la clôture devra prendre en compte la pente naturelle du terrain en traitant la clôture en décrochés par exemple.

V. DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes de carburant et installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les façades des bâtiments présentant une longueur sur rue égale ou supérieure à 20 mètres doivent comporter des changements de volume et de traitement architectural de façon à éviter la monotonie.

VI. CLAUSES PARTICULIERES

Les dispositions édictées par le présent article peuvent ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des techniques énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

I. ESPACES BOISES CLASSES :

Les terrains indiqués aux documents graphiques par le tramage Espaces Boisés Classés, correspondent à des espaces boisés qu'il convient de conserver, de protéger ou de créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L 311-1 et suivants, L 312-1 et suivants du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Secteur Nzh :

Toute plantation d'espèces cataloguées d'invasives est interdite (Cf. liste en annexe).

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et de planter des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe dans les nouvelles plantations.

Mares à protéger au titre de l'article L.123.1.5.III-2 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique de la mare existante sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs devront se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

Annexes

Annexe 1

Glossaire

ACROTÈRE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie 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 P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ANNEXES

Construction ou installation qui n'est pas destinée à l'habitation, à l'activité professionnelle, à l'exception des vérandas considérées comme des annexes.

Exemple d'annexe : garages, serre, atelier de bricolage non professionnel, locaux techniques de piscine, abris de jardin, ...

BAIE

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

CHAUSSÉE

Partie d'une voie destinée à la circulation des véhicules.

CHEMIN

Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, les viticulteurs et les sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations.

COMMERCE

Le commerce regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens et de services. Ces activités doivent constituer une activité dominante des locaux dans lequel elles se trouvent. Ainsi, les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent de la catégorie commerce alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie bureau.

CONTIGU

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou partie de constructions implantées sur la parcelle à l'exception des balcons, loggias, éléments de modénature, auvents.

EQUIPEMENT ET CONSTRUCTION D'INTERET COLLECTIF

Sont considérés comme des équipements et constructions d'intérêt collectif dans le cadre de l'application du présent règlement les constructions destinées aux équipements publics qui assurent des services collectifs à la population (sportifs, culturels, scolaires, sociaux et sanitaires).

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

EXISTANT (terrains, constructions, installations)

Existant à la date du PLU

FACADE D'UNE CONSTRUCTION

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment situé du côté d'une voie doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment.

Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

FACADE D'UN TERRAIN

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), il y a plusieurs façades.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toitures inclinées suivant des pentes opposées.

INSTALLATIONS CLASSEES

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- La commodité du voisinage,
- La sécurité,
- La salubrité,
- La santé publique,
- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, ...

LIMITE SEPARATIVE DU TERRAIN

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou emprise publique ; il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point commun avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- les limites de fond de terrain ; ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

LUCARNE

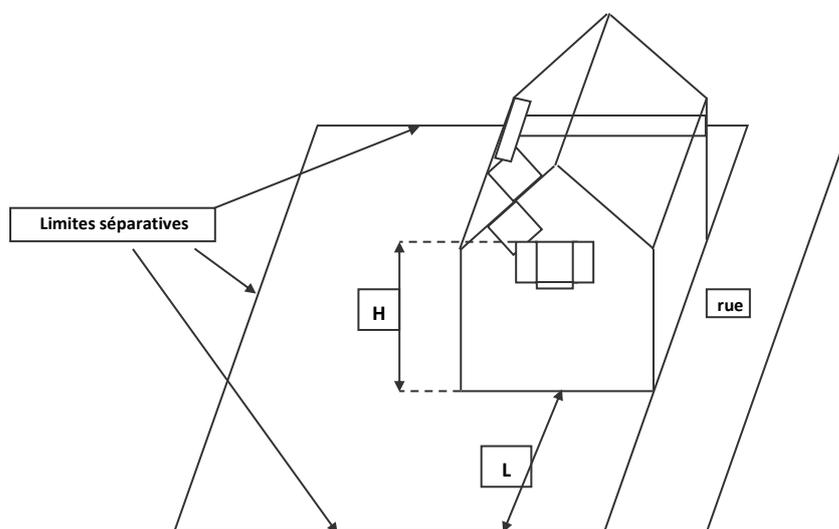
La lucarne est une ouverture aménagée dans un plan de toiture.

MARGE DE REcul

C'est l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique (basé sur l'alignement s'il est défini).

MARGE D'ISOLEMENT

C'est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle est fonction de la hauteur des constructions.



NIVEAU

Le niveau est l'espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur ; il se compte sur une même verticale.

OPERATION D'ENSEMBLE

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

SURFACE DE PLANCHER

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

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

TERRAIN

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, ou à une même indivision.

TOITURE – TERRASSE

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

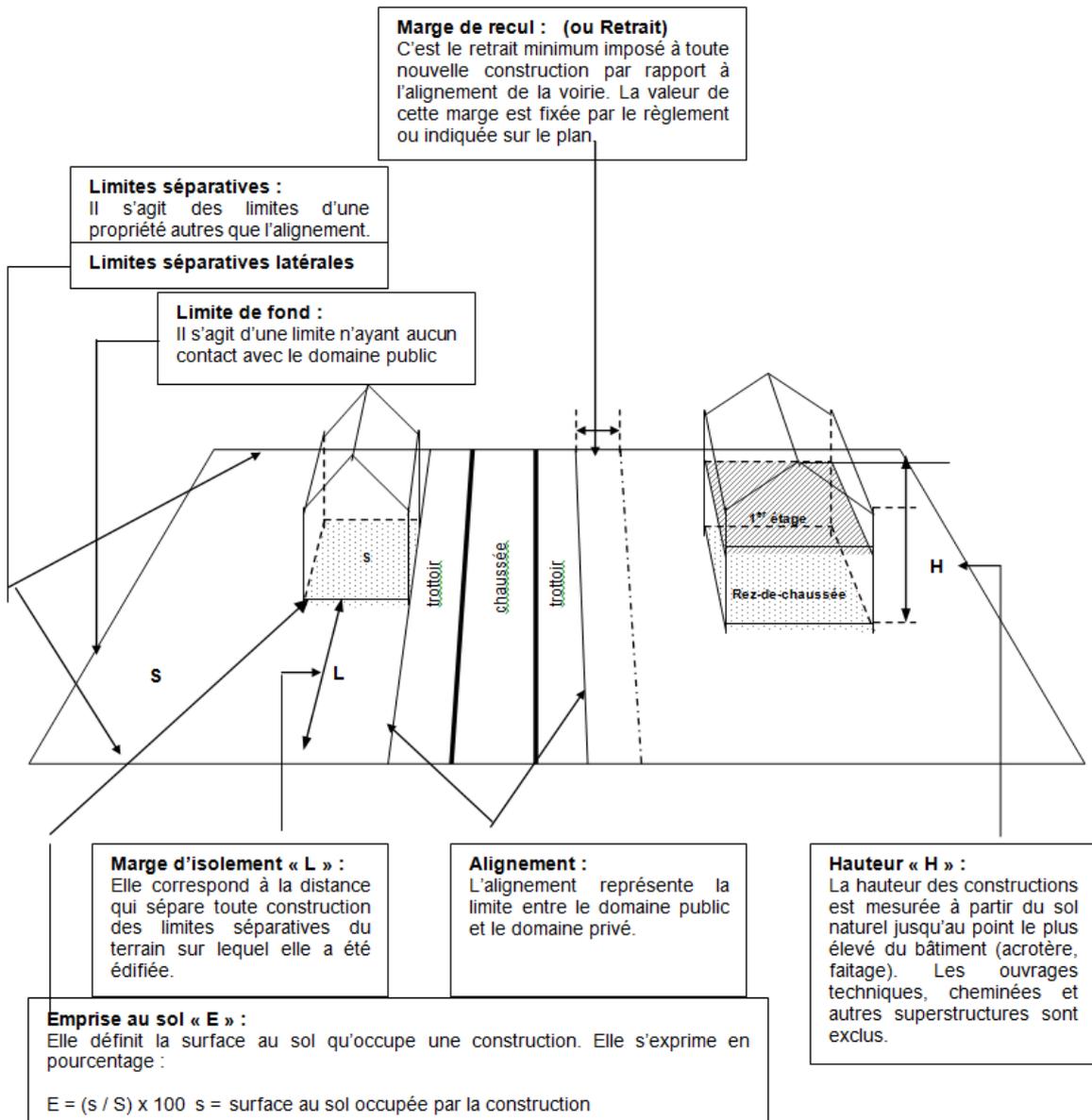
TOITURE A PENTE

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

VUE

Ouverture permettant le regard sur l'extérieur.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Annexe 2

TYPE DE VOIE	Désignation	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des clôtures
<p>VOIES PRIMAIRES <i>Ce sont les axes de transit intercommunal et les principales voies de desserte des quartiers de la commune. Ce sont également les voies principales de la zone d'activités.</i></p>	<p>RUE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rue Bonneret ▪ Rue Cambacérès ▪ Rue Des Longues Raies ▪ Rue Lamaze ▪ Rue Pasteur <p>RTE DEPARTEMENTALE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ RD 26 de Thieux à Vémars ▪ RD 26 de Vémars à Thieux ▪ RD 26A de Moussy le Neuf à Chennevières les Louvres ▪ RD 26 E Direction Othis <p>AVENUE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Avenue de la Barogne ▪ Avenue des 22 arpents 	<p>Les constructions peuvent s'implanter en retrait minimal de 6 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux garages qui devront respecter une implantation soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum</p>	<p>Toute nouvelle clôture devra s'implanter à l'alignement de 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.</p>
<p>VOIES SECONDAIRES</p>	<p>CHEMIN</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Chemin des Bois (CR 26) ▪ Chemin du Chêne (CR 22) <p>PLACE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Place Charles de Gaulle <p>RUE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rue Cléret ▪ Rue des Clos ▪ Rue de l'Erable ▪ Rue de la Grande Tuilerie ▪ Rue Jeanne d'Arc ▪ Rue du Jeu d'Arc ▪ Rue de Lampezard ▪ Rue du Marais ▪ Rue de la Mothe ▪ Rue de la Parière 	<p>Les constructions peuvent s'implanter en retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux garages qui devront respecter une implantation soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum</p>	<p>Les clôtures doivent être implantées à l'alignement prévu.</p>

VOIES TERTIAIRES	ALLEE <ul style="list-style-type: none"> ▪ Allée des Grives AVENUE <ul style="list-style-type: none"> ▪ Avenue du Bois ▪ Avenue des Echabots ▪ Avenue du Moulin RUE <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rue des Acacias ▪ Rue de la Biberonne ▪ Rue des Eglantiers ▪ Rue de la Fessine ▪ Rue des Grandes Noues ▪ Rue des Jardins Rouards ▪ Rue Mansion ▪ Rue des Ormes ▪ Rue du Papegeay ▪ Rue du Pré de l'encens ▪ Rue Sainte Opportune ▪ Rue du Vivier 	<p>Les constructions peuvent s'implanter en retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux garages qui devront respecter une implantation soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum</p>	<p>Les clôtures doivent être implantées à l'alignement prévu.</p>
IMPASSES PUBLIQUES ET VOIES ETROITES	ALLEE <ul style="list-style-type: none"> ▪ Allée des Alouettes ▪ Allée des Bergeronnettes ▪ Allée des Chardonnerets ▪ Allée des Fauvettes ▪ Allée des Genêts ▪ Allée des Mésanges ▪ Allée Saint Vincent CHEMIN <ul style="list-style-type: none"> ▪ Chemin des Sansonnets IMPASSE <ul style="list-style-type: none"> ▪ Impasse de Lampezard ▪ Impasse Pasteur RUE / RUELE <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rue de l'Alevinier ▪ Rue des Amarandes ▪ Rue des Anémones ▪ Rue des Aubépines ▪ Rue du Biset ▪ Rue des Bleuets ▪ Rue des Campanules ▪ Rue du Clos des Crosniers ▪ Rue des Coquelicots ▪ Rue de l'Eglise ▪ Rue de la Fortelle ▪ Rue des Grandes Noues ▪ Rue Jeanne d'Arc 	<p>Les constructions peuvent s'implanter en retrait minimal de 3.5 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux garages qui devront respecter une implantation soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum</p>	<p>Les clôtures doivent être implantées à l'alignement prévu.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rue des Marguerites ▪ Rue des Milleperthuis ▪ Ruelle de Patras ▪ Rue du Pré de l'encens ▪ Ruelle du Puits Guy ▪ Rue des Roseaux ▪ Rue du Vivier <p>VENELLE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Venelle des Bouvreuils ▪ Venelle des Pinsons 		
VOIES REGIES PAR UN ARRETE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruelle de la Grange aux Moines 	Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'axe de la voie.	Les clôtures doivent être implantées à l'alignement prévu.
VOIES EN ZONE A		Les constructions doivent être implantées en recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.	Non réglementée
VOIES EN ZONE N		Les constructions doivent être implantées en recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.	Non réglementée
VOIES EN ZONE 1AUC		Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait minimal de 5 mètres par rapport à ce dernier	Non réglementée
VOIES EN ZONE 1AUH		Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait minimal de 5 mètres par rapport à ce dernier	Non réglementée
VOIES EN ZONE 1AUL		Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait minimal de 5 mètres par rapport à ce dernier	Non réglementée

Annexe 3

FICHE TECHNIQUE : PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Commune de Moussy-le-Neuf

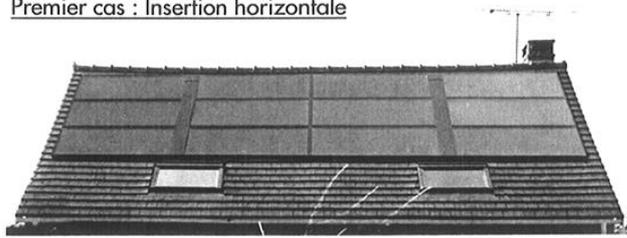
Afin de garantir une harmonie dans l'aspect extérieur des constructions de la commune et sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement (Cf article 11 du plan d'occupation des sols modifié le 2 octobre 2009). Les capteurs photovoltaïques doivent être considérés comme des éléments d'architecture intégrés et non des rajouts.

Ils peuvent être assemblés en frise (ou bandeaux) horizontales (positionner les capteurs au plus proche de la gouttière du toit) ou verticales (selon la configuration de la toiture) pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés.

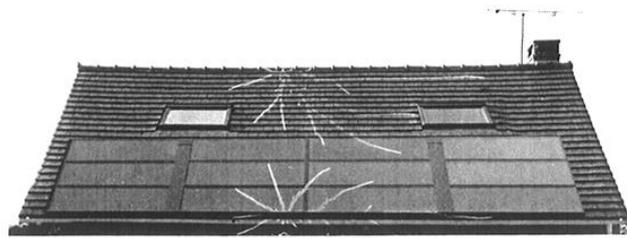
Autant que possible, l'installation des panneaux doit se faire directement sur le lattis ou les chevrons, afin d'intégrer l'épaisseur des panneaux dans l'épaisseur du toit.

SCHEMAS DE PRINCIPE D'INTEGRATION

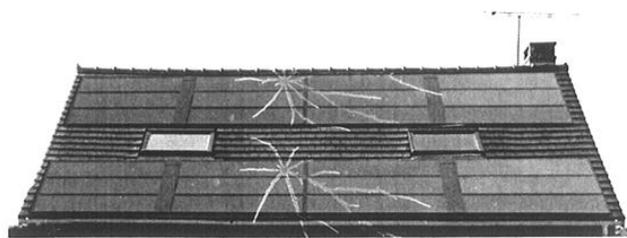
Premier cas : Insertion horizontale



En limite de faîtage



En limite de gouttière



Double frise : en limite de la gouttière et du faîtage

Second cas : Insertion verticale

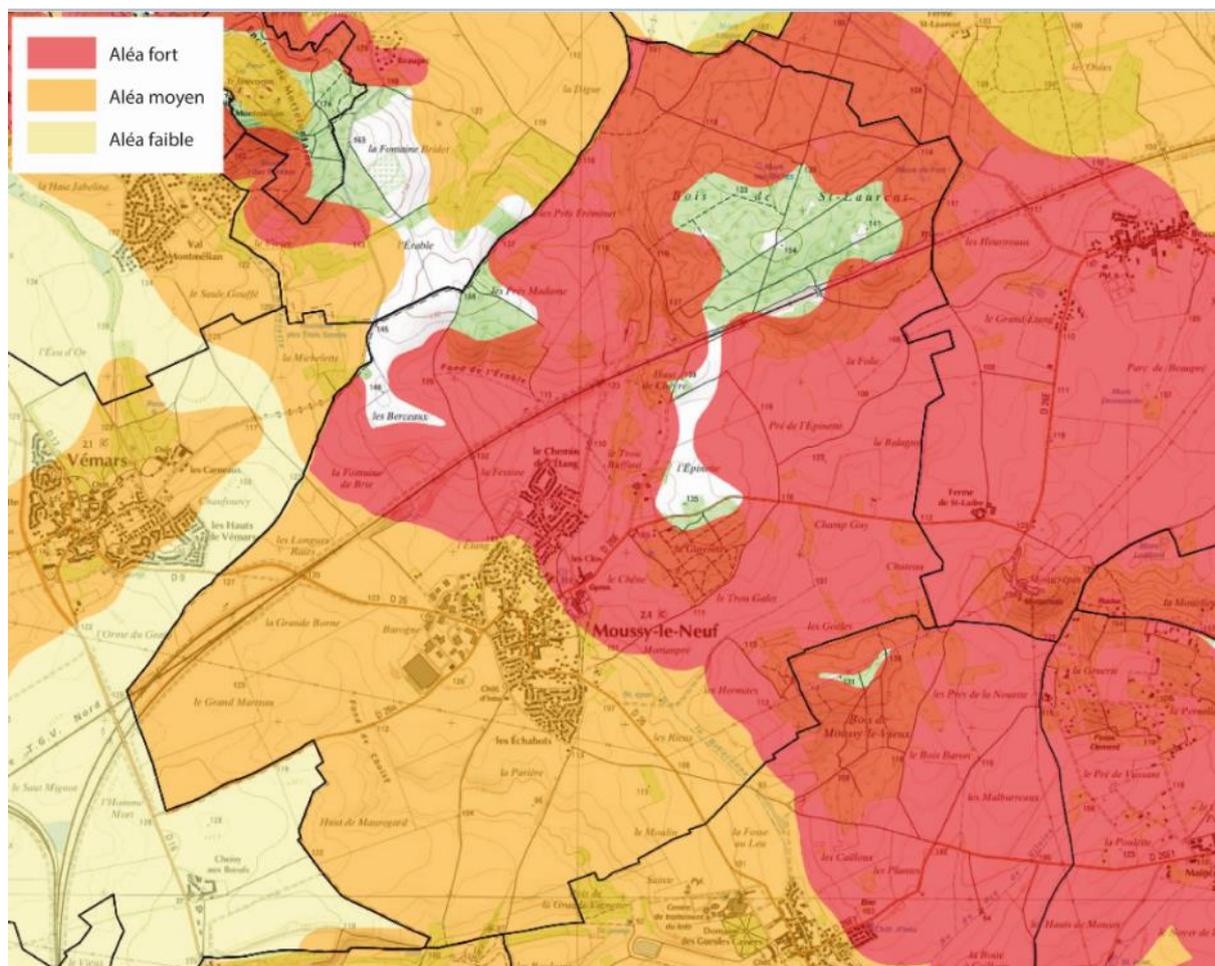


Du faîtage à la gouttière

NOTA : Il est aussi envisageable de prévoir l'installation des panneaux solaires sur les dépendances (abris de jardin, grages, fond de cour) plutôt que sur le bâtiment principal. Dans certain cas les panneaux peuvent être désolidarisés du bâtiment et installés dans les jardins.

Annexe 4

RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX



Annexe 5

LES EMPLACEMENTS RESERVES

(Article L.123.17 du Code de l'Urbanisme)

N° repère	Affectation de l'emplacement	Bénéficiaire (Service ou Collectivité publique chargé d'acheter le terrain)	Superficie de l'emplacement	Références cadastrales
1	Liaison douce	Commune	255m ²	AT 17 ; AT 742
2	Entretien de la Biberonne	Commune	365m ²	Biberonne entre la rue Lampezard et la rue Pasteur
3	Elargissement du chemin des Sansonnets	Commune	650m ²	Chemin de Sansonnets
4	Extension du centre de loisir	Commune	2 365m ²	ZE 122
5	Création d'un espace libre évènementiel et de stationnement et/ou d'un collège provisoire.	Commune	8 650m ²	ZE 57 et ZE 56
6	Création d'un espace paysager et de stationnement Elargissement de la rue Cléret	Commune	1 005m ²	AT 174
7	Voie nouvelle	Commune	568m ²	AS 31
8	Voie nouvelle	Commune	717m ²	AT 765
10	Gare routière	Commune	9 527m ²	ZE 34
11	Création d'une zone de loisirs verte	Commune	7 043 m ²	ZE 34
12	Chemin piéton	Commune	1 234 m ²	ZB 31
13	STEP	CACP	14 871 m ²	ZE 34
14	Maison médicale	Commune	3 000m ²	ZL 37, ZL 38 et ZL 39
15	Cheminement	Commune	4726m ²	ZK 77,6,98,97,96,100,95,94,129,99

Annexe 6

LISTE DES BATIMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE

L.123.1.5.III-2 DU CODE DE L'URBANISME

- 4, rue Jeanne d'Arc (vestige du Prieuré)
- Ancienne gare
- Pont de brique

Annexe 7

Liste des espèces végétales préconisées

Le tableau ci-dessous présente la liste des espèces végétales préconisées pour la végétation, selon l'usage et la nature du sol.

Usage	Nature du sol	Humidité du sol	Espèce	Physionomie	Remarque
Boisement ou haie de haut jet	acide	mésophile	Sorbus acuparia <i>Sorbier des oiseleurs</i>	arbre	très intéressant pour les oiseaux
	calcaire	mésolygrophile	Ulmus laevis Orme lisse	arbre	à ne planter que dans des zones où il est naturellement présent
		mésophile à mésolygrophile	Ulmus glabra <i>Orme des montagnes</i>	arbre	
		xérophile	Prunus mahaleb Bois ou Cerisier de Sainte Lucie	arbuste	fruitier naturel
	calcaire à neutre	mésolygrophile	Pyrus pyraeaster Poirier sauvage	arbre	fruitier naturel
		mésophile	Prunus avium Merisier	arbre	fruitier naturel, sol profond à bonne rétention d'eau
			Tilia cordata Tilleul à petites feuilles	arbre	
		mésophile à mésolygrophile	Juglans regia Noyer	arbre	fruitier
		xérophile	Sorbus aria <i>Alisier blanc</i>	arbre	feuillu précieux
		xérophile à mésophile	Sorbus torminalis <i>Alisier torminal</i>	arbre	feuillu précieux
		large amplitude	large amplitude	Betula pendula <i>Bouleau verruqueux</i>	arbre
	mésophile		Malus sylvestris <i>Pommier sauvage</i>	arbuste	fruitier naturel
	mésophile à mésolygrophile		Quercus robur <i>Chêne pédonculé</i>	arbre	haut jet
	mésolygrophile		Alnus glutinosa <i>Aulne glutineux</i>	arbre	haut jet, bord de cours d'eau
	mésoxérophile à mésophile		Quercus petraea <i>Chêne sessile ou rouvre</i>	arbre haut jet	

Essences de haut jet et de haie basse	calcaire	large amplitude	<u>Ulmus minor</u> <i>Orme champêtre</i> ou <i>Ormeau</i>	arbre	taille possible en haie
	calcaire à neutre	large amplitude	<u>Carpinus betulus</u> Charme	arbre	se mène très bien en haie basse
		mésohygrophile	<u>Salix alba</u> <i>Saule blanc</i>	arbre	taillable notamment en têtard
		mésophile à mésohygrophile	<u>Fraxinus excelsior</u> <i>Frêne élevé</i>	arbre	peut être taillé en têtard
		mésoxérophile à mésophile	<u>Acer campestre</u> <i>Erable champêtre</i>	arbre	se mène très bien en haie
Haie basse	acide	mésophile	<u>Cytisus scoparius</u> <i>Genêt à balais</i>	arbuste	calcifuge
		mésoxérophile à mésophile	<u>Mespilus germanica</u> <i>Néflier</i>	arbuste bas	fruitier naturel
	calcaire	large amplitude	<u>Cornus mas</u> <i>Cornouiller mâle</i>	arbuste	
			<u>Ligustrum vulgare</u> <i>Troène commun</i>	arbuste bas	
			<u>Taxus baccata</u> <i>If</i>	arbuste	persistant, à privilégier à proximité de village
			<u>Viburnum lantana</u> <i>Viorne lantane</i>	arbuste bas	
		mésohygrophile	<u>Viburnum opulus</u> <i>Viorne obier</i>	arbuste bas	
		mésophile	<u>Lonicera xylosteum</u> <i>Camerisier, chèvrefeuille des haies</i>	arbuste bas	
	calcaire à neutre	large amplitude	<u>Cornus sanguinea</u> <i>Cornouiller sanguin</i>	arbuste bas	peut être envahissant
		mésohygrophile	<u>Salix viminalis</u> <i>Osier des vanniers</i>	arbuste bas	sur alluvion
		mésophile à mésohygrophile	<u>Prunus spinosa</u> <i>Prunellier ou épine noire</i>	arbuste bas	fruitier naturel pouvant venir spontanément
			<u>Sambucus nigra</u> <i>Sureau noir</i>	arbuste bas	apprécie les nitrates
		mésoxérophile à mésophile	<u>Rhamnus cathartica</u> <i>Nerprun prugatif</i>	arbuste bas	baie
			<u>Rosa canina</u>	arbuste bas	baie

			<i>Églantier ou rosier des chiens</i>		
		xérophile	<u>Buxus sempervirens</u> <i>Buis</i>	arbuste bas	persistant, à privilégier à proximité de village
large amplitude		hygrophile	<u>Salix cinerea</u> <i>Saule cendré</i>	arbuste bas	
	large amplitude		<u>Crataegus monogyna</u> <i>Aubépine à un style</i>	arbuste	espèce pouvant être soumise au feu bactérien
			<u>Frangula alnus</u> <i>Bourdaine</i>	arbuste	comportement variable
			<u>Ilex aquifolium</u> <i>Houx</i>	arbuste bas	persistant de demi-ombre
			<u>Juniperus communis</u> <i>Genévrier commun</i>	arbuste	persistant
		mésophile	<u>Corylus avellana</u> <i>Noisetier ou Coudrier</i>	arbuste	
		mésophile à mésohygrophile	<u>Salix caprea</u> <i>Saule marsault</i>	arbre	apprécie les nitrates
neutre à légèrement acide	mésohygrophile	<u>Salix fragilis</u> <i>Saule fragile</i>	arbuste bas	régulièrement inondé	

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

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

Liste des espèces invasives

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> [Miller] Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop. et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Coryza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Coryza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Coryza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.

Espèces	Famille	Origine
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epitobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia leptoides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Halragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohémica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

_ Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia retinodes</i> Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
<i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel	Asteraceae	S. Am.
<i>Amerpha fruticosa</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Atriplex sagittata</i> Borkh.	Chenopodiaceae	
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerghelen (= <i>Medeeta myrtiloba</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eucynimus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb.	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Merus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i>).	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.

Espèces	Famille	Origine
<i>Parthenocissus inserta</i> [A. Kerner] Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsoiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Bailton	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Selaria parviflora</i> (Poir.) Kerguelen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> [Pallas] O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zé.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.

_ Liste 3 : espèces à surveiller

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

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

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

D'après Aboucaya A. (1999).

Il convient également de proscrire les espèces suivantes :

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

Ces espèces se révèlent déjà invasives localement.