



Seine et Marne



Villeneuve-Sous-Dammartin

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

RÈGLEMENT – CONTENU

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES _____	4
DESCRIPTION DES ARTICLES RÉGLEMENTANT LES ZONES _____	5
RAPPELS _____	6
AUTRES RÈGLES ET DISPOSITIONS À RESPECTER _____	7
DEFINITIONS (SAUF DISPOSITION CONTRAIRE EXPLICITE DANS LE RÉGLEMENT DE ZONE) _____	8
MODALITÉS D'APPLICATION DU RÉGLEMENT _____	10
DISPOSITIONS GÉNÉRALES POUR L'INSERTION PAYSAGÈRE _____	10
<i>Palette de nuances des enduits de façade de Seine-et-Marne</i>	10
DISPOSITIONS GÉNÉRALES POUR LE CHOIX DES ESSENCES VÉGÉTALES _____	13
<i>Liste des essences locales préconisées</i>	13
<i>Liste des plantes invasives à proscrire</i>	18
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U	19
ZONE UA _____	21
ZONE UB _____	33
ZONE UE _____	44
48	
ZONE UX _____	48
ZONE AUX _____	57
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N	65
ZONE A _____	65
STECAL AH _____	72
ZONE N _____	77

- ❖ Le Plan Local d'Urbanisme détermine les règles générales d'utilisation des sols, à travers son règlement, et à travers le plan de zonage qui permet de localiser les différentes zones auxquelles correspondent différents modes d'occupation et d'utilisation des sols.
- ❖ Le règlement est constitué du présent règlement écrit, des documents graphiques délimitant les zones et secteurs, de ses annexes
- ❖ Le présent règlement couvre la totalité du territoire communal
- ❖ Le présent règlement est accompagné :
 - du **rapport de présentation** et du **projet d'aménagement et de développement durables** (PADD), qui permettent de comprendre le contexte général, la délimitation des zones et spécificités de ces dernières
 - d'**orientations d'aménagement et de programmation** relatives à certains secteurs
 - des documents graphiques, qui hormis le zonage, identifient d'autres dispositions règlementaires comme les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
 - des annexes qui peuvent apporter des indications essentielles comme les servitudes d'utilité publiques qui s'imposent aux terrains ou aux constructions. Figurent également dans les annexes les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.
- ❖ Les documents graphiques font en outre apparaître :
 - **les éléments végétaux répertoriés au titre du L151-19 ou 23 du Code de l'urbanisme** :
La coupe et abattage de ces éléments identifiés au plan de zonage est soumis à déclaration préalable. Les jardins à protéger sont identifiés par un motif croisé vert. Les arbres et haies protégés ou à planter sont identifiés par des cercles verts.
 - **Eléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme** :
Tous les éléments de patrimoine repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques. Ils sont repérés au plan de zonage par une étoile verte.
Les concernant, en application des articles R 151-41, R421-25 et R421-28, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Le détail de leur intérêt et des éléments à préserver fait l'objet de l'annexe n°1 du règlement.
 - **Emplacements réservés** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L151-41, L151-32 et L152-2.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par un plan local d'urbanisme est divisé en zones dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques :

- zones urbaines (U),
 - zone UA, pour le centre-bourg
 - zone UB, pour les secteurs pavillonnaires
 - zone UE, pour les secteurs d'équipements publics
 - zone UX, pour la zone d'activités

- zones d'urbanisation futures (AU)
 - zone AUx, zone d'extension destinée à accueillir des activités

- zones agricoles (A)
 - zone A, zones protégées en vertu de leur potentiel agronomique, biologique ou économique
 - zone Aco, secteurs spécifique pour les continuités écologiques
 - zone Aj, zone de frange paysagère destinée à accueillir des jardins

- zones naturelles (N)
 - zone N, zones protégées en vertu de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages
 - zone Nc, secteur spécifique au centre d'enfouissement
 - Zone Nzh zones humides en secteur naturelle

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Description des articles réglementant les zones

SECTION 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Destination des constructions et usages des sols

Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité fonctionnelle et sociale

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : Implantation par rapport aux voiries et emprises publiques

Article 5 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article 7 : Emprise au sol des constructions

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 : Aspect extérieur des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article 10: Abords de la construction

Article 11 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Article 12 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Stationnement

Article 13 : Gestion du stationnement

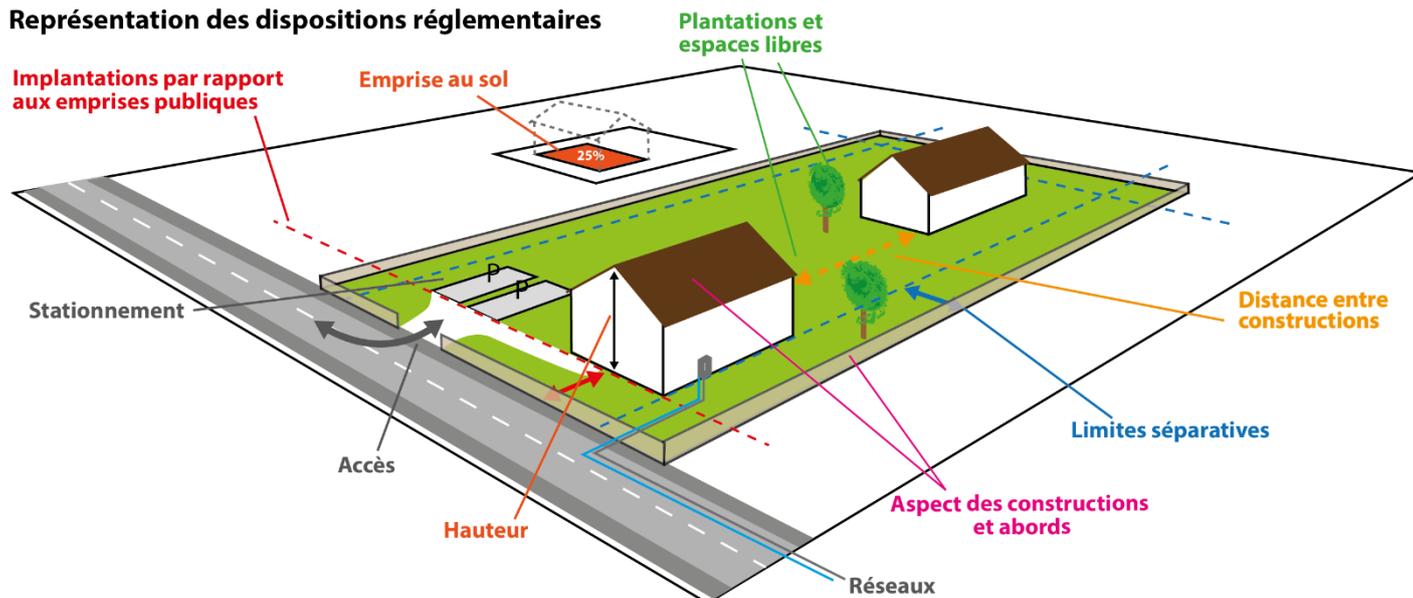
SECTION 3 / ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 14 : Accès et voirie

Article 15 : Desserte des terrains par les réseaux publics

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

Représentation des dispositions réglementaires



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Rappels

- ❖ Les installations et travaux divers (les parcs d'attraction et aires de jeux ouvertes au public, les aires de stationnement de plus de 9 véhicules, les affouillements et exhaussements du sol...), sont définis à l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.
- ❖ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, dans les espaces boisés classés, en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- ❖ Les demandes de défrichement sont soumises à déclaration pour les éléments végétaux classés au titre du L.151-19 ou 23 du code de l'urbanisme (CU). Lorsque les éléments végétaux ne sont pas existants, le classement vise à favoriser la plantation des arbres, haies ou bosquets.
- ❖ Les éléments remarquables du paysage classés au titre du L.151-19 CU doivent être préservés selon les dispositions précisées à l'annexe 1 de ce règlement. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- ❖ L'édification des clôtures (à l'alignement ou en limite de propriété) est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Autres règles et dispositions à respecter

- ❖ Les dispositions du **Règlement National d'Urbanisme - RNU** (titre 1^{er} Chapitre 1 du Code de l'Urbanisme) restent applicables. Elles concernent :
 - Les restrictions aux abords des routes à grande circulation
 - les conditions de desserte par les réseaux
 - la définition de la surface de plancher
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de 10 ans
 - l'impossibilité de s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou favorisant la réduction des émissions de GES (gaz à effet de serre) et à l'installation de dispositif de production d'énergies renouvelables à usage domestique, de dispositif de retenues des eaux pluviales. Ces dispositifs définis par décret sont les suivants : dispositifs, matériaux ou procédés sont :
 - 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
 - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités
 - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
 - 4° Les pompes à chaleur
 - 5° Les brise-soleils
 - La limitation du stationnement pour les équipements commerciaux
 - La restauration d'un bâtiment remarquable dont il reste l'essentiel des murs porteurs
 - Les conditions d'installation des caravanes, résidences mobiles, habitations légères

On notera que la partie réglementaire du RNU permet, quelles que soient les règles définies dans le PLU, de refuser un projet ou de ne l'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si il y a :

- atteinte à la salubrité ou sécurité publique
- atteinte à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- des conséquences dommageables pour l'environnement
- atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

- ❖ Les servitudes d'utilité publique instituent une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont décrites en annexe au Plan Local d'Urbanisme.
- ❖ Les règles spécifiques aux lotissements

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Définitions (sauf disposition contraire explicite dans le règlement de zone)

Lexique national (RNU)

Annexes : bâtiments ou locaux secondaires, non contigus à des constructions à usage d'habitation, constituant des dépendances fonctionnelles, tels que celliers, réserves, garages, remises, abris de jardin, abris bûches, ateliers non professionnels, locaux à vélos.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte ou close.

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

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

Emprise au sol : superficie de sol de la projection verticale du volume des bâtiments, tous débords et surplombs inclus (sauf les ornements et débords de toiture non soutenus par des poteaux ou des encorbellements, sauf les parties de construction ne dépassant pas les 0,40 mètres au-dessus du terrain naturel avant travaux).

Extensions : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale, et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Sont considérées des constructions et aménagements existants celles n'excédant pas cumulativement, au choix :

- soit 20 m² de surface de plancher,
- soit 20%, selon les types de construction ou les articles du règlement concernés :
 - de la surface de plancher par rapport à la surface de plancher initiale,
 - de l'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol initiale.

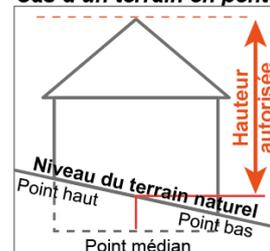
Façade : les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tel que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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

Hauteur : elle est mesurée depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, lucarnes,...), par rapport à la moyenne de l'altitude du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Limites séparatives : limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Cas d'un terrain en pente



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

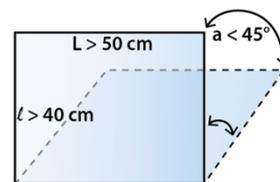
L'emprise publique correspond aux extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Définitions complémentaires

Alignement : limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Aménagements : installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les « travaux » effectués sur ou dans une construction.

Baie : partie vitrée dans un bâtiment, qui est transparente, dont la surface excède 0,2 m² et qui présente un angle inférieur à 45° avec la verticale.



Espace de pleine terre : espace libre non bâti ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts, mais aussi en allée, cour, stationnement non imperméabilisé.

Emprise publique : espace public ouvert à la circulation publique (aire de stationnement, voie piétonne, ferrée etc.) ; ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la circulation publique (école, mairie, stades, cimetière, etc.).

Espace commun : espace privé de desserte de plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.

Parties enterrées : parties de construction qui n'excèdent pas 0,60m au-dessus ni du terrain naturel ni du terrain après travaux.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Modalités d'application du règlement

- ❖ Les travaux, changement de destination, adaptation, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés, même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- ❖ Les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme hors modification ou révision simplifiée qui interviendrait ultérieurement.
- ❖ Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement des zones, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- ❖ Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9 du règlement des zones, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- ❖ Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- ❖ La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou le bâtiment considéré.
- ❖ Adaptations mineures possibles : uniquement lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes
- ❖ Dérogations possibles : uniquement pour la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles, pour les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Dispositions générales pour l'insertion paysagère

Palette de nuances des enduits de façade de Seine-et-Marne

Pour l'aspect extérieur des constructions, les palettes proposées aux pages suivantes pourront servir de référence dans le choix des revêtements et des couleurs employées.

(Source CAUE 77, document téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://s4.e-monsite.com/2011/09/14/68377482palettes-de-couleur-pdf.pdf>)

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

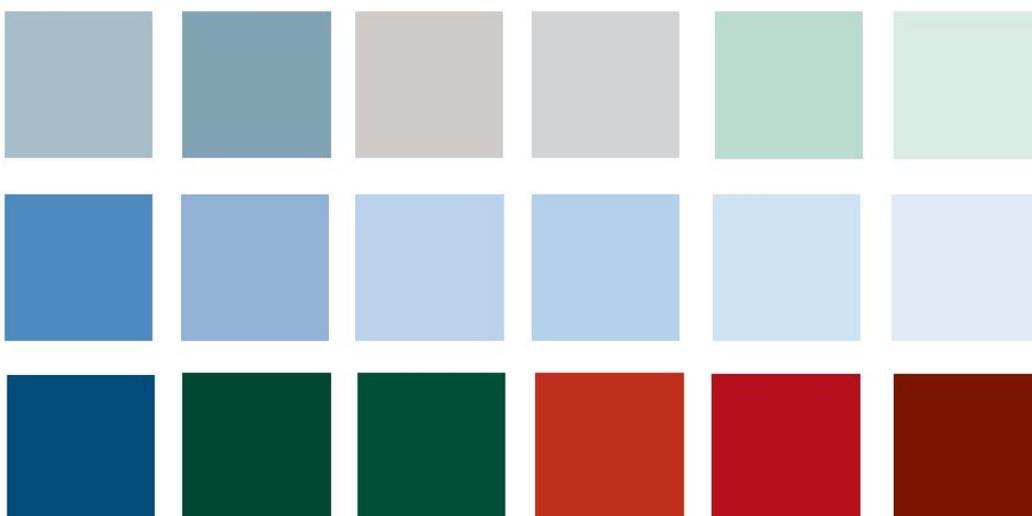
la façade palette de nuances

Les quelques références proposées ici permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

Les enduits



Les menuiseries



CAUE 77 - 27 rue du Marché 77120 COULOMMIERS - Tél. : 01 64 03 30 62 - fax : 01 64 03 61 78 - email : caue77@wanadoo.fr

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

la façade

palette de nuances

Les quelques références permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

Les enduits



Les menuiseries



Dispositions générales pour le choix des essences végétales

Liste des essences locales préconisées

Document de source Seine et Marne Environnement.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Liste des plantes invasives à proscrire

Document de source Seine et Marne Environnement.



Arbres et arbustes invasifs 1/1 (végétaux à éviter de planter)

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Allanthes altissima</i>	Allanthe glanduleux	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Juillet / Août	Jaune verdâtre	20 – 25	Rapide	Toxique (animaux) / Médicinal
<i>Acer negundo</i>	Érable negundo	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), Jaune vert (F)	9 – 20	Rapide au début	
<i>Berberis aquifolium</i>	Mahonia faux-houx	Arbuste	Naturalisé Comportement invasif	Étalé bas	Basique / Acide	Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Persistant	Février / Mars	Jaune vif	1 – 2	Moyenne	
<i>Buddleja davidii</i>	Arbre aux papillons	Arbuste	Naturalisé et invasif	Ouvert	Basique / Acide	Frais	Soleil	oui	Caduc	Août / Septembre	Pourpre lilas	2 – 3	Rapide	
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise	Arbuste	Naturalisé et invasif émergent	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Persistant	Avril / Mai	Blanc	3 – 8	Moyenne	Toxique
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier d'automne	Arbre	Naturalisé et invasif	Colonnaire	Basique / Acide	Frais	Soleil	?	Caduc	Juin	Blanc	20 - 30	Moyenne	
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia	Arbre	Naturalisé et invasif	Conique large	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	?	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	20 – 25	Rapide au début	Comestible

⚠ Attention: ces espèces sont invasives*

* espèces invasives : espèces d'origine exotique introduites dans un nouveau domaine géographique. Elles présentent un caractère envahissant et remplacent les espèces sauvages locales, seules plantes hôtes pour la faune (insectes notamment).

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes:

- Zone UA : centre bourg
- Zone UB : secteurs urbains périphériques récents
- Zone UE : secteur d'équipements publics
- Zone UX : secteur d'activités

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

ZONE UA

Pour favoriser la cohérence architecturale, l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles édictées par le PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

La zone est concernée par les périmètres de bruit « B » et « C » du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle. Une partie de la zone est concernée par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 102 du 2 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres (RD401) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Les futures constructions devront répondre aux exigences de l'article L.112-12 du code de l'urbanisme.

Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destination des constructions et usages des sols

UA1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ❖ Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat (activités industrielles, d'entrepôts, agricoles, de commerce de gros, carrières...), hormis celles visées à l'article UA2.
- ❖ L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping.
- ❖ La démolition ou la destruction des éléments recensés sur le plan de zonage au titre du L151-19 ou 151-23 du Code de l'urbanisme est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité

UA2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- ❖ les installations, aménagements, travaux liés aux occupations et utilisations des sols qui ne sont pas interdites, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et à l'environnement,
- ❖ les installations, aménagements, travaux liés aux occupations et utilisations des sols à destination d'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, sous réserve de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat
- ❖ les extensions à vocation agricole sous réserve d'être mesurées (représentant 10% de l'emprise au sol de la construction existante)
- ❖ les aménagements sur et à proximité des éléments recensés au titre des articles L151-19 ou L151-23, à condition de permettre la préservation de ces éléments et leur mise en valeur selon les annexes 1 et 2,

Tout ce qui n'est pas interdit ou admis sous condition est autorisé.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Section 2. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

UA4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

❖ Constructions à vocation de service public et projets d'ensemble dont l'intégration urbaine et paysagère aura été particulièrement justifiée

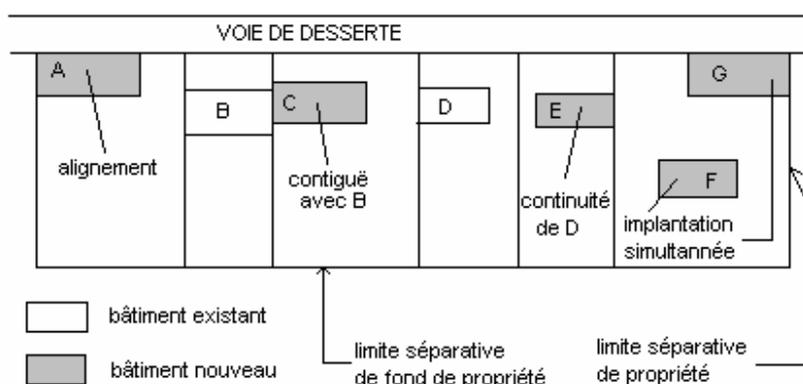
Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

❖ Dispositions générales

Ces dispositions s'appliquent par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit au ras de l'alignement,
- Soit en continuité ou de manière contiguë à une construction existante avec une variation tolérée sous condition d'une bonne intégration paysagère,
- Soit en retrait lorsqu'un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement ou sera implanté simultanément sur la parcelle, avec un retrait maximum de 15m de la façade ou du pignon.



Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des raisons architecturales ou urbanistiques (raccordement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée du bâtiment projeté à l'angle de 2 rues, création des porches et entrées, aire de collecte des déchets ménagers). Ce décrochement ne peut pas représenter plus de 30% de la façade (au niveau rez-de-chaussée ou au-dessus).

Lorsque l'accès à la construction se fait par une cour commune, les mêmes dispositions s'appliquent par rapport à la limite d'emprise de la cour.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UA5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

❖ **Constructions à vocation de service public**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

❖ **Dispositions générales**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 4 mètres en cas de baie, ou au moins 2,5m en cas de mur aveugle. Les annexes d'une surface inférieure à 20m² peuvent s'implanter en retrait d'un mètre au minimum.

❖ **Piscines**

Le bassin des piscines doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

UA6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

❖ **Dispositions générales**

Les constructions principales non contiguës devront s'implanter à une distance minimale les unes des autres de :

- 6 mètres en cas de baies,
- 2,50 mètres en cas de mur aveugle ou pour les annexes.

❖ **Constructions à vocation de service public**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

UA7 EMPRISE AU SOL

❖ **Dispositions générales**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol pourra atteindre 60% dans le cas de maisons passives ou à énergie positive, utilisant une majorité de matériaux de construction écologiques, ou bien pour les constructions mixtes habitat/commerce.

❖ **Constructions à vocation de service public**

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UA8 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

❖ Dispositions générales

La hauteur maximum des constructions est fixée à 11 mètres.

La hauteur à l'égout du toit des constructions ne doit pas dépasser 9m. Hormis pour les annexes, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas être inférieure à 3m. Pour les pignons, cette même règle s'applique à la ligne fictive joignant les départs des égouts de toitures.

❖ Constructions à vocation de service public

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA9 ASPECT EXTÉRIEUR

❖ Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les aménagements ou travaux réalisés sur ou à proximité des éléments recensés au titre du L151-19 ou 23 devront permettre de valoriser les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement (voir annexe 1 et 2).

❖ Toitures

- Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes, d'entre 35° et 45°.
- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés, à dominante verticale.
- Les toitures devront avoir un aspect de tuiles en terre cuite de ton vieilli, avec un minimum de 18 tuiles au m². Elles ne doivent pas comporter de débord sur pignon.
- Pour les équipements publics aux abords de l'église, l'aspect des toitures pourra correspondre à de l'ardoise.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble (plusieurs constructions ou ensemble collectif pouvant former une entité paysagère), ou de s'insérer dans un environnement comprenant déjà des toitures terrasses, et de n'être que partiellement constitutives de la toiture.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

❖ Parements extérieurs

- Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
- L'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :
 - dimensions plus hautes que larges,
 - carreaux à dominante verticale.
- De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.
- Pour les annexes, l'aspect doit être identique à la couleur du ravalement de la façade de l'habitation principale, ou bien être d'aspect bois.
- Il est recommandé de prendre en compte les préconisations du CAUE77 pour les couleurs d'enduits et menuiseries caractéristiques en Seine-et-Marne, figurant aux dispositions générales s'appliquant (voir page 17).

❖ Constructions à vocation de service public ou dans le cadre d'un projet d'ensemble de qualité architecturale ou environnementale justifiée et démontrée

Dans ces cas, les constructions peuvent s'affranchir des dispositions générales, tout en restant compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

❖ Prescriptions particulières

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

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

UA10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX

❖ Plantations

- Un arbre de haute tige doit obligatoirement être planté pour 200m² de surface libre de construction, mais sont interdits à moins de deux mètres des limites de propriété.
- Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

❖ Préservation des éléments de continuité écologique

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, dans la mesure du possible et de préférence d'essences locales.
- Tout arrachage ou défrichage des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable.
- Les fonds de jardins repérés au plan de zonage au titre du L151-23 CU doivent être préservés de toute construction, excepté les abris de jardin qui sont autorisés.

❖ Choix des essences végétales :

- Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé. Les essences plantées seront locales, et privilégieront les espèces recensées dans les dispositions générales (page 14).
- Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...).
- Les essences suivantes sont proscrites : les cotoneasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, ainsi que les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées dans les dispositions générales (page 20).
- Dans un périmètre de 50 mètres autour des espaces boisés, il est recommandé de planter des espèces forestières pour favoriser les continuités paysagères et biologiques du bois dans le tissu urbanisé.

❖ Coefficient de pleine terre¹ et d'espaces verts :

- 25% d'espaces en pleine terre doivent être préservés au minimum.

¹ Les espaces verts peuvent être aussi des espaces de pleine terre et inversement. Voir définition page 11

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UA11 ABORDS DE LA CONSTRUCTION

❖ Clôtures

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat ou tenir compte du terrain naturel.
- En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) quand tout le bâtiment n'est pas à l'alignement, les clôtures doivent former la continuité urbaine pour préserver l'identité de centre-village ancien. Elles doivent être constituées :
 - d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. La hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre.
 - d'éléments disposés verticalement, sur un soubassement maçonné, les murs et soubassements devant contenir au moins une ouverture d'au minimum 15x10cm tous les 12 mètres pour permettre le passage de la petite faune.
 - d'une haie végétale d'essence locale, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé à maille carré ou rectangulaire de 15 cm de côté minimum.
- La clôture ou la façade doit comporter un décrochement pour permettre le stockage des bacs à ordures ménagères afin de garantir l'accessibilité des trottoirs.
- En limite séparative, les clôtures doivent être de préférence constituées d'une haie végétale d'essence locale, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé à maille carré ou rectangulaire de 15 cm de côté minimum.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

❖ Abords de la construction

- Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.
- Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu ou pas visibles depuis la voie ou les espaces publics.

UA12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires (3m² pour 120m² de toiture).

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Stationnement

UA13 STATIONNEMENT

❖ Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules de toute nature doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles, et doit être assuré en dehors de la voie publique ou des espaces communs.
- Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes imposées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
- Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations.

❖ Caractéristiques des emplacements

- Une surface de 5m x 2,5m par emplacement, doit être prévue.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être perméables et stabilisées au moins en partie (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).

❖ Nombre d'emplacements pour le stationnement automobile

- Selon les dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- **Constructions à usage d'habitation :**
Il devra être réalisé au moins une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction, avec un minimum de deux places de stationnement par logement.
Pour les constructions individuelles, il ne pourra pas être exigé la réalisation de plus de 3 places par logement.
Pour les opérations d'ensemble, il sera demandé en plus une place visiteur par tranche de 5 logements. Ces emplacements devront être banalisés et non affectés à un usage privatif.
- **Constructions à usage de bureau et d'artisanat :**
Il est exigé 1 place de stationnement pour 55m² de surface de plancher.
- **Constructions à usage d'activités (commerce, services) :**
Pour les locaux d'une surface de plancher supérieure à 50m², il sera créé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface, en fonction des besoins liés à l'activité.
- **Construction à destination d'équipements publics :**

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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

- **Hôtels, restaurants :**

Il sera créé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel
- 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence,...

Emplacements pour le stationnement des vélos

- **Constructions à usage d'habitation collective :**

Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1) devra être prévu.

Cet espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

- **Constructions à usage de bureau ou de service, d'activités :**

Concernant le stationnement des vélos, il est exigé au minimum une place pour 3 employés pour les locaux à partir de 50m² de surface de plancher.

- **Constructions à usage d'équipements publics :**

Pour les constructions d'équipements publics, il est exigé 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs.

- **Constructions à usage d'établissement scolaire :**

Il est exigé 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Section 3. Équipements et réseaux

UA14 ACCÈS ET VOIRIE

- ❖ Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à un espace commun ou une voie ouverte à la circulation et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte. Une hauteur minimum de 3,50m est demandée pour les passages sous porche.
- ❖ Toute construction doit avoir un accès d'au moins 3,5 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées, afin de garantir la meilleure sécurité au niveau de la circulation et des accès.
- ❖ Les voies devront présenter une largeur d'emprise adaptée aux besoins de la circulation, et fonction notamment du nombre de logements desservis, avec un minimum de 4 mètres. Une largeur d'emprise supérieure pourra être imposée au pétitionnaire.
- ❖ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente le plus de gêne ou de risque pour la circulation est interdit
- ❖ Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les 3 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie. **Les sous-sols sont très fortement déconseillés en raison des risques d'infiltration.**

UA15 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- ❖ **Le terrain doit être desservi en eau potable, électricité, assainissement des eaux usées, avec des caractéristiques adaptées au projet**
- ❖ **Eaux usées :**
Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

❖ **Eaux pluviales :**

Des capacités de stockage des eaux pluviales et des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain, sauf si la nature du sous-sol rend impossible cette gestion des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales ne peut pas être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives. En dernier lieu si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, il sera nécessaire de demander une autorisation de raccrochement au réseau auprès de l'autorité compétente.

❖ **Piscines**

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes non raccordées à l'eau potable.

Les caves et les sous-sols sont fortement déconseillés dans les cas où la cote altimétrique du terrain est inférieure à celle de la voie publique, en raison du niveau de raccordement gravitaire et de façon à éviter les reflux d'égout. Les pompes sont également fortement déconseillées.

Les espaces ou locaux destinés au stockage des déchets ménagers doivent être dimensionnés de façon à assurer la bonne gestion des conteneurs. En cas de façade donnant sur la voie publique, ces espaces ou locaux doivent être situés dans un décrochement de la façade prévu à cet effet. En cas de retrait de la construction principale par rapport à une voie ou une emprise publique, les locaux ou espaces doivent être intégrés dans la clôture et doivent recevoir un traitement paysager adéquat avec leur environnement proche.

Les constructions à destination d'activités industrielles et de restauration devront prendre contact avec le service dédié de la gestion de l'assainissement concernant le rejet.

Pour les constructions à destination d'activités industrielles, les écoulements des eaux pluviales doivent correspondre à une pluie de retour de 20 ans, et 1L/s/ha.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UA16 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communications électroniques à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

ZONE UB

La zone est concernée par les périmètres de bruit « B » et « C » du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 3 avril 2007.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 401) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La zone est concernée par une zone d'alerte potentiellement humide (zone humide de classe 3) repérée graphiquement en annexe du PLU.

Pour favoriser la cohérence architecturale, l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles édictées par le PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

Les futures constructions devront répondre aux exigences de l'article L.112-12 du code de l'urbanisme.

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

Destinations des constructions et usages des sols

UB1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ❖ Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat (activités industrielles, d'entrepôts, agricoles, carrières...).
- ❖ Les discothèques.
- ❖ L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping.
- ❖ La démolition ou la destruction des éléments recensés sur le plan de zonage au titre du L151-19 ou 151-23 du Code de l'urbanisme est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité.
- ❖ **Dans le sous-secteur UBzh :**
Toutes les constructions, installations ou aménagements sont interdits.

UB2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- ❖ les installations, aménagements, travaux liés aux occupations et utilisation des sols qui ne sont pas interdits sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et à l'environnement,
- ❖ les aménagements sur et à proximité des éléments recensés au titre des articles L151-19 ou L151-23, à condition de permettre la préservation de ces éléments et leur mise en valeur selon l'annexe 1,

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- ❖ les constructions annexes isolées sous réserve d'avoir une surface de plancher de moins de 20m².

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

UB4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

❖ Dispositions générales

- La construction principale devra s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement avec la voie de desserte.
- Si une unité foncière se situe à un croisement à l'angle de deux voies, la construction pourra être implantée à l'alignement ou à une distance minimale de 2,5 mètres sur la rue qui n'assure pas la desserte principale.

❖ Constructions à vocation de service public

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UB5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

❖ Dispositions générales

- Les constructions principales ou annexes peuvent être implantées :
 - Soit sur l'une des deux limites séparatives latérales
 - Soit en retrait d'au moins 4 mètres en cas de baies,
 - Soit en retrait d'au moins 2,5 mètres en cas de mur aveugle,
- Pour préserver des continuités en fond de jardin, les constructions soumises à autorisation d'urbanisme doivent observer un retrait de 6 mètres par rapport à la limite séparative en fond de parcelle. Ne sont pas concernés les annexes d'une surface inférieure à 20m².

❖ Piscines

Les piscines doivent respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

❖ Constructions à vocation de service public

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UB6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

❖ Dispositions générales

A l'exception des annexes isolées de moins de 20m², les constructions non contiguës devront s'implanter à une distance minimale les unes des autres de :

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- 8 mètres en cas de baies,
- 4 mètres en cas de mur aveugle.

❖ **Constructions à vocation de service public**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

UB7 EMPRISE AU SOL

❖ **Dispositions générales**

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

Cette emprise au sol est augmentée à 45% en cas d'installation permettant la production d'énergies renouvelables, et à 50% en cas de constructions à haute performance énergétique et environnementales (maisons passives, à énergie positive...), de constructions employant une majorité de matériaux écologiques.

❖ **Constructions à vocation de service public**

Il n'est pas fixé de règle.

UB8 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

❖ **Dispositions générales**

La hauteur maximum des constructions est fixée à 10 mètres.

La hauteur à l'égout du toit des constructions, mesurée à partir du niveau de la voie de desserte, ne doit pas dépasser 7 m et, hormis pour les annexes, ne pas être inférieure à 3 mètres. Pour les pignons, cette même règle s'applique à la ligne fictive joignant les départs des égouts de toitures.

❖ **Constructions à vocation de service public**

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB9 ASPECT EXTÉRIEUR

❖ Dispositions générales

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

Les aménagements ou travaux réalisés sur ou à proximité des éléments recensés au titre du L151-19 ou 23 devront permettre de valoriser les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement (voir annexes 1 et 2).

❖ Toitures

- Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes, d'entre 35° et 45°.
- Les toitures devront correspondre à un aspect terre cuite de ton vieilli, avec un minimum de 18 tuiles au m² et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.
- Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées et seront de préférence végétalisées.

❖ Parements extérieurs

- Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
- L'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- Les menuiseries des fenêtres doivent être de dimensions plus hautes que larges, avec des carreaux à dominante verticale.
- De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.
- Pour les annexes, l'aspect doit être identique à la couleur du ravalement de la façade de l'habitation principale, ou bien être d'aspect bois.
- Il est recommandé de prendre en compte les préconisations du CAUE77 pour les couleurs d'enduits et menuiseries caractéristiques en Seine-et-Marne, qui figurent dans les dispositions générales.

❖ Constructions à vocation de service public ou dans le cadre d'un projet d'ensemble de qualité architecturale justifiée et démontrée

Les constructions peuvent s'affranchir des dispositions générales, tout en restant compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

❖ Prescriptions particulières

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

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UB10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX

❖ Plantations

- Un arbre de haute tige doit obligatoirement être planté pour 200m² de surface libre de construction, mais sont interdits à moins de deux mètres des limites de propriété. Une distance de 50 centimètres doit être respectée au regard des limites de propriété pour les plantations d'une hauteur inférieure à 2 mètres.
- Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

❖ Préservation des éléments de continuité écologique

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent dans la mesure du possible, et de préférence d'essences locales.
- Tout arrachage ou défrichage des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable.
- Les fonds de jardins repérés au plan de zonage au titre du L151-23 CU doivent être préservés de toute construction, excepté les abris de jardin qui sont autorisés.

❖ Choix des essences végétales :

- Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé. Les essences plantées seront locales, et privilégieront les espèces recensées dans les dispositions générales.
- Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...).
- Les essences suivantes sont proscrites : les cotoneasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, ainsi que les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées dans les dispositions générales.
- Dans un périmètre de 50 mètres autour des espaces boisés, il est recommandé de planter des espèces forestières pour favoriser les continuités paysagères et biologiques du bois dans le tissu urbanisé.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

❖ Coefficient de pleine terre² et d'espaces verts :

- 35% d'espaces en pleine terre doivent être préservés au minimum.

UB11 ABORDS DE LA CONSTRUCTIONS

❖ Clôtures

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,6 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat ou le terrain naturel.
- En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :
 - d'éléments disposés verticalement, sur un soubassement maçonné qui doit contenir au moins une ouverture de 15 cm tous les 10 mètres pour permettre le passage de la petite faune.
 - d'une haie végétale d'essence locale, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé à maille carré ou rectangulaire de 15 cm de côté minimum.
 - Néanmoins lorsqu'il existe un mur ancien caractéristique, il est fortement recommandé de le conserver.
- En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale d'essence locale, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé à maille carré ou rectangulaire de 15 cm de côté minimum.

Il est rappelé, qu'en vertu du Code Civil, les haies doivent observer par rapport aux limites séparatives le recul minimum suivant :

- 0,50 m si la hauteur de la haie est inférieure à 2 m.
- 2 m si la hauteur de haie est supérieure ou égale à 2 m.

❖ Abords de la construction

- Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.
- Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu ou pas visibles depuis la voie ou les espaces publics.

UB12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

² Espaces verts et espaces de pleine terre peuvent se superposer - Voir définition page 11

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Stationnement

UB13 NORMES DE STATIONNEMENT

❖ Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique et des espaces communs.
- Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes imposées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
- Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations.

❖ Caractéristiques des emplacements

- Une surface de 5x2,5 mètres par emplacement, plus dégagement, doit être prévue.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être au moins en partie perméables et stabilisées (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés)

❖ Nombre d'emplacements pour le stationnement automobile

- Selon les dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- **Constructions à usage d'habitation :**
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de la construction avec un minimum de deux places de stationnement par logement.
Pour les constructions individuelles toutefois, il ne pourra pas être exigé la réalisation de plus de 3 places par logement.
Pour les opérations d'ensemble, il sera demandé en plus une place visiteur pour 4 logements. Ces emplacements devront être banalisés et non affectés à un usage privatif.
- **Constructions à usage de bureau ou de service :**
Il est exigé 1 place par tranche de 55m² de surface de plancher.

❖ Nombre d'emplacements pour le stationnement des vélos

- **Constructions à usage d'habitation :**
Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1) devra être prévu.
Cet espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- **Constructions à usage de bureau :**
Concernant les constructions à usage de bureau, il est exigé 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher.
- **Constructions à usage d'activités économiques et d'équipements publics :**
Pour les constructions à usage d'activités économiques et d'équipements publics, il est exigé 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs.
- **Constructions à usage d'établissement scolaire :**
Les constructions à usage d'établissement scolaire devront réaliser 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

❖ **Constructions à vocation de service public**

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

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Section 3. Équipements et réseaux

UB14 ACCÈS ET VOIRIE

- ❖ Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à un espace commun ou une voie ouverte à la circulation et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin. Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte.
- ❖ Toute construction doit avoir un accès d'au moins 3,5 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées, afin de garantir la meilleure sécurité au niveau de la circulation et des accès.
- ❖ Les voies devront présenter une largeur d'emprise adaptée aux besoins de la circulation, et fonction notamment du nombre de logements desservis, avec un minimum de 4 mètres. Une largeur d'emprise supérieure pourra être imposée au pétitionnaire.
- ❖ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente le plus de gêne ou de risque pour la circulation est interdit.
- ❖ Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les 3 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie. **Les sous-sols sont très fortement déconseillés en raison des risques d'infiltration.**

UB15 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- ❖ **Le terrain doit être desservi en eau potable, électricité, assainissement eaux usées, avec des caractéristiques adaptées au projet**
- ❖ **Eaux usées :**
Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- ❖ **Eaux pluviales :**
Des capacités de stockage des eaux pluviales et des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

en place sur la parcelle, sauf si la nature du sous-sol rend impossible cette gestion des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales ne peut pas être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives. En dernier lieu si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, il sera nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente.

❖ Piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes non raccordées à l'eau potable.

Les caves et les sous-sols sont fortement déconseillés dans les cas où la cote altimétrique d'un terrain est inférieure à celle de la voie publique, en raison du niveau de raccordement gravitaire et de façon à éviter les reflux d'égout. Les pompes sont également fortement déconseillées.

Les locaux ou espaces destinés au stockage des déchets ménagers doivent être dimensionnés de façon à assurer la bonne gestion des conteneurs. En cas de retrait de la construction principale par rapport à une voie ou une emprise *publique*, l'espace ou les locaux doivent être intégrés dans la clôture et doivent recevoir un traitement paysager adéquat avec leur environnement proche.

UB16 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communications électroniques à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

ZONE UE

Pour favoriser la cohérence architecturale, l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme ne s'applique : les règles dictées par le LU sont applicables à chaque parcelle divisée.

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

Destinations des constructions et usages des sols

UE1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute ce qui n'est pas autorisé sous condition est interdit.

UE2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- ❖ Les installations ou constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sous condition de bonne intégration paysagère.
- ❖ Les aménagements sur et à proximité des éléments recensés au titre des articles L151-19 ou L151-23, à condition de permettre la préservation de ces éléments et leur mise en valeur selon les annexes 1 et 2.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation

UE4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s’implanter soit à l’alignement, soit en recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UE5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s’implanter soit en limite, soit en recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UE6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être suffisante pour permettre l’entretien facile des marges d’isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l’incendie.

UE7 EMPRISE AU SOL

Il n’est pas fixé de règle.

UE8 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements collectifs ne sont pas soumis à la limitation de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l’imposent.

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE9 ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent être compatibles avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Traitement environnementale et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UE10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, conservées ou remplacées par des espèces d'essences locales.

UE11 ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

UE12 OBLIAGIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

Stationnement

UE13 STATIONNEMENT

- ❖ Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- ❖ Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures pour les véhicules légers doivent être stabilisées et perméables.

Stationnement pour les vélos :

- **Constructions à usage d'équipement public :**
Concernant les constructions à usage d'équipement public, il est exigé 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Section 3. Équipement et réseaux

UE14 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée adaptée aux caractéristiques de l'opération et satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage de déchets.

UE15 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

❖ Alimentation en eau potable

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

❖ Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En cas d'absence de réseaux, toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

❖ Eaux pluviales

Elles ne peuvent être rejetées sur la voie publique. Elles doivent être infiltrées sur le terrain. Pour les constructions de bassins de collecte et de traitement des eaux pluviales, est demandée la végétalisation des bassins d'eaux pluviales avec des essences locales et des techniques de génie écologique.

Il n'est pas fixé de règle pour les infrastructures et réseaux de communications électroniques.

UE16 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

ZONE UX

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 401) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La zone est concernée par le périmètre de bruit « B » du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 3 avril 2007.

Pour favoriser la cohérence architecturale, l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles édictées par le PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

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

Destination des constructions et usages de sols

UX1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ❖ Les constructions à usage d'habitation, sauf cas visés à l'article UX2.
- ❖ Les constructions à destination agricole ou forestière.
- ❖ Les constructions présentant un risque technologique ou des nuisances particulièrement importantes les rendant incompatibles avec l'environnement étendu, notamment l'habitat situé dans les autres zones.
- ❖ L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping.
- ❖ Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.
- ❖ La démolition ou la destruction des éléments recensés sur le plan de zonage au titre du L151-19 ou 151-23 du Code de l'urbanisme est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité.

UX2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- ❖ les installations, aménagements, travaux liés aux occupations et utilisations des sols qui ne sont pas interdites sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et à l'environnement.
- ❖ l'habitat est admis sous réserve d'être justifié par des considérations strictes de fonctionnement, de surveillance ou de sécurité des activités autorisées dans la zone.
- ❖ Les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs ne sont admises que si elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou nécessaires aux populations existantes.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

UX4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

❖ Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul par rapport à l'alignement des RD 401 et RD 26 d'au moins 15 mètres, et d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
- Toutefois, cette marge de recul pourra être réduite à 3 mètres pour l'implantation des postes de transformation électrique.

❖ Prescriptions particulières

Pour les constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du présent PLU, l'extension sans changement de destination peut s'implanter avec un retrait minimum de 2,5 mètres.

UX5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

❖ Constructions à vocation de service public

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

❖ Dispositions générales

Les constructions devront être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait au moins égal à 5 mètres.

L'implantation en limite séparative est autorisée lorsqu'il existe déjà une construction en limite sur la propriété riveraine.

❖ Annexes

Les annexes vouées ni à l'habitat, ni à l'activité peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

UX6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

❖ Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance de tout point d'une construction existante sur le terrain, soit au moins égale à 4 mètres.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

❖ **Constructions à vocation de service public**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

UX7 EMPRISE AU SOL

❖ **Dispositions générales**

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

Cette emprise au sol est augmentée à 75% en cas d'installation permettant la production d'énergies renouvelables, et à 80% en cas de constructions à haute performance énergétique et environnementales (BBC, bâtiments passifs...), de constructions employant une majorité de matériaux durables, toitures végétalisées etc.

❖ **Constructions à vocation de service public**

Il n'est pas fixé de règle.

UX8 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

❖ **Dispositions générales**

La hauteur maximum des constructions est fixée à 13 mètres.

❖ **Constructions à vocation de service public**

Ne sont pas soumis à la limitation de hauteur les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UX9 ASPECT EXTÉRIEUR

❖ **Dispositions générales**

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

❖ **Toitures**

- Les combles et toitures doivent présenter une unité de conception

❖ **Parements extérieurs**

- Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
- L'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.
- Les parties du bâtiment les plus esthétiques, comme l'entrée et les bureaux, peuvent être mises en valeur par un changement de volume et/ou de matériaux de façade

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UX10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX

❖ Plantations

- Un arbre de haute tige doit obligatoirement être planté pour 200m² de surface libre de construction, notamment dans les angles de parcelle ou bien près de l'entrée de la parcelle ou du bâtiment pour les valoriser. Ils doivent être implantés à une distance minimum de deux mètres des limites de propriété.
- Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

❖ Préservation des éléments de continuité écologique

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent dans la mesure du possible, et de préférence d'essences locales.
- Tout arrachage ou défrichage des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable.

❖ Choix des essences végétales :

- Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé. Les essences plantées seront locales, et privilégieront les espèces recensées dans les dispositions générales.
- Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...).
- Les essences suivantes sont proscrites : les cotoneasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, ainsi que les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées dans les dispositions générales.
- Dans un périmètre de 50 mètres autour des espaces boisés, il est recommandé de planter des espèces forestières pour favoriser les continuités paysagères et biologiques du bois dans le tissu urbanisé.

❖ Coefficient de pleine terre³ et d'espaces verts :

- 10% d'espaces en pleine terre et/ou d'espaces verts doivent être préservés au minimum.

³ Voir définition page 11

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UX11 ABORD DES CONSTRUCTIONS

❖ Clôtures

Elles doivent être constituées :

- soit d'une haie arbustive dense, d'essences variées,
- soit d'un mur maçonné enduit ou à pierre vue de hauteur comprise entre 1,20 m et 2,00 m,
- soit d'un grillage posé ou non sur un muret et doublé de haies dont la hauteur n'excédera pas 2m.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales feuillues variées, pouvant comporter au second rang des sujets de haute tige.

❖ Abords de la construction

- Les cours de service ou aires de stockages doivent être masquées, soit par une haie arbustive haute, soit un mur de clôture faisant écho à l'aspect de la construction principale.
- Les réseaux d'énergie et de télécommunication doivent être enterrés.
- Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu ou pas visibles depuis la voie ou les espaces publics.

UX12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Stationnement

UX13 STATIONNEMENT

❖ Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes imposées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

❖ Caractéristiques des emplacements pour les véhicules légers

- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures pour les véhicules légers doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés)

❖ Nombre d'emplacements pour le stationnement automobile

- Selon les dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- **Constructions à usage d'habitation :**
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de la construction avec un minimum de deux places de stationnement par logement. Pour les constructions individuelles, il ne pourra pas être exigé la réalisation de plus de 3 places par logement.
- **Constructions à usage de bureau ou de service :**
Il est exigé 1 place par tranche de 55m² de surface de plancher.
- **Constructions à usage d'activités :**
Les emplacements de stationnement nécessaires au fonctionnement de ces activités seront réalisés en dehors des voies et emprises publiques. Leur nombre sera apprécié en fonction de la destination des bâtiments et des différentes activités exercées à l'intérieur de ceux-ci.

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

❖ Stationnement pour les vélos :

- **Constructions à usage de bureau :**
Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1,5m² de local pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- **Constructions à usage d'activités économiques et d'équipements publics :**
Pour les constructions à usage d'activités économiques et d'équipements publics, il est exigé 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs.
- **Constructions à usage d'établissement scolaire :**
Pour les constructions à usage d'établissement scolaire, il est exigé 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Section 3. Équipements et réseaux

UX14 ACCÈS ET VOIRIE

- ❖ Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à un espace commun ou une voie ouverte à la circulation et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin. Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte.
- ❖ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.
- ❖ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente le plus de gêne ou de risque pour la circulation est interdit. Pour des raisons de sécurité, aucun accès direct des lots n'est autorisé sur la RD 401.
- ❖ D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules de fort tonnage puissent tourner et avoir une largeur de chaussée aménagée pour le passage de deux files de véhicules.

UX15 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- ❖ **Le terrain doit être desservi en eau potable, électricité, assainissement eaux usées, avec des caractéristiques adaptées au projet**
- ❖ **Eaux pluviales :**
Elles ne peuvent être rejetées sur la voie publique. Elles doivent être infiltrées sur le terrain. Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permettent pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales, soit rejetées à un émissaire naturel.
Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.
Pour les constructions de bassins de collecte et de traitement des eaux pluviales, est demandée la végétalisation des bassins des eaux pluviales avec des essences locales et des techniques de génie écologique.

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes non raccordées à l'eau potable

Les locaux ou espaces destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés de façon à assurer la bonne gestion des conteneurs. En cas de retrait de la construction principale par rapport à une voie ou une emprise publique, les locaux doivent être intégrés dans la clôture et doivent recevoir un traitement paysager adéquat avec leur environnement proche.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UX16 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

Zone AUx

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n°99 DAI CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD401) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La zone est concernée par le périmètre de bruit « B » du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris – Charles de Gaulle approuvé le 3 avril 2007.

Le secteur est concerné par les articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme.

Pour favoriser la cohérence architecturale, l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles édictées par le PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

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

Destinations des constructions et usages des sols

AUx1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ❖ Les constructions à usage d'habitation, sauf cas visés à l'article AUx2.
- ❖ Les constructions à destination agricole ou forestière.
- ❖ Les constructions présentant un risque technologique ou des nuisances particulièrement importantes les rendant incompatibles avec l'environnement étendu, notamment l'habitat situé dans les autres zones.
- ❖ L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping.
- ❖ Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.
- ❖ La démolition ou la destruction des éléments recensés sur le plan de zonage au titre du L151-19 ou 151-23 du code de l'urbanisme est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité.

AUx2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- ❖ Les installations, aménagements, travaux liés aux occupations et utilisations des sols qui ne sont pas interdites sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et à l'environnement.
- ❖ L'habitat est admis sous réserve d'être justifié par des considérations strictes de fonctionnement, de surveillance ou de sécurité des activités autorisées dans la zone.
- ❖ Les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs ne sont admises que si elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou nécessaires aux populations existantes.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

AUx4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

❖ Disposition générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul par rapport à l'alignement de la RD401 d'au moins 15 mètres, et d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
- Toutefois, cette marge de recul pourra être réduite à 3 mètres pour l'implantation des postes de transformation électrique.

AUx5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

❖ Constructions à destination de service public

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

❖ Dispositions générales

Les constructions devront être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait au moins égal à 5 mètres.

L'implantation en limite séparative est autorisée lorsqu'il existe déjà une construction sur la propriété riveraine.

❖ Annexes

Les annexes vouées ni à l'habitat, ni à l'activité peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

AUx6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

❖ Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance de tout point d'une construction, soit au moins égal à 4 mètres.

❖ Constructions à vocation de service public

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

AUx7 EMPRISE AU SOL

❖ Dispositions générales

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

Cette emprise au sol est augmentée à 75% en cas d'installation permettant la production d'énergies renouvelables, et à 80% en cas de constructions à haute performance énergétique et environnementales (BBC, bâtiments passifs...), de constructions employant une majorité de matériaux durables, toitures végétalisées etc.

❖ Constructions à vocation de service public

Il n'est pas fixé de règle.

AUx8 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

❖ Dispositions générales

La hauteur des constructions est fixée à 13 mètres maximum.

❖ Constructions à vocation de service public

Ne sont pas soumis à la limitation de hauteur les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AUx9 ASPECT EXTÉRIEUR

❖ Dispositions générales

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

❖ Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une unité de conception.

❖ Parements extérieurs

- Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

- De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.
- Les parties du bâtiments les plus esthétiques, comme l'entrée et les bureaux, peuvent être mises en valeur par un changement de volume et/ou de matériaux de façade.

Traitement environnementale et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

AUx10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX

❖ Plantations

- Un arbre de haute tige doit obligatoirement être planté pour 200m² de surface libre de construction, notamment dans les angles de parcelle ou bien près de l'entrée de la parcelle ou du bâtiment pour les valoriser. Ils doivent être implantés à une distance minimum de deux mètres des limites de propriété.
- Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250m². lorsque leur surface excède 500m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- Les espaces libres non-bâti et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

❖ Préservation des éléments de continuité écologique

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent dans la mesure du possible, et de préférence d'essences locales.
- Tout arrachage ou défrichage des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable.

❖ Choix des essences végétales

- Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé. Les essences plantées seront locales, et privilégieront les espèces recensées dans les dispositions générales.
- Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...).
- Les essences suivantes sont prosrites : les cotonaesters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), la mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, ainsi que les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées dans les dispositions générales.
- Dans un périmètre de 50 mètres autour des espaces boisés, il est recommandé de planter des espèces forestières pour favoriser les continuités paysagères et biologiques du bois dans le tissu urbanisé.

❖ Coefficient de pleine terre⁴ et d'espaces verts

⁴ Voir définition page 11

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

10% d'espaces de pleine terre et/ou d'espaces verts doivent être préservés au minimum.

AUx11 ABORDS DES CONSTRUCTIONS

❖ Clôtures

Elles doivent être constituées :

- Soit d'une haie arbustive dense, d'essence variées,
- Soit d'un mur maçonné enduit ou à pierre vue de hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m,
- Soit d'un grillage posé ou non sur un muret et double de haies dont la hauteur n'excédera pas 2 m,

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales de feuillus variées pouvant comporter au second rang des sujets de haute tige.

❖ Abords de la construction

- Les cours de services ou aires de stockages doivent être masquées, soit par une haie arbustive haute, soit un mur faisant écho à l'aspect de la construction principale.
- Les réseaux d'énergie et de télécommunication doivent être enterrés.
- Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu ou pas visibles depuis la voie ou les espaces publics.

AUx12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Stationnement

AUx13 STATIONNEMENT

❖ Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins de constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes imposées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

❖ Caractéristiques des emplacements pour les véhicules légers

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures pour les véhicules légers doivent être stabilisées et perméables (par exemple, espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés)

❖ Nombre d'emplacements pour le stationnement automobile

- Selon les dispositions de l'article I.421-3 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- **Constructions à usage d'habitation :**
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de la construction avec un minimum de deux places de stationnement par logement. Pour les constructions individuelles, il ne pourra pas être exigé la réalisation de plus de 3 places par logement.
- **Constructions à usage de bureau ou de service :**
Il est exigé 1 place par tranche de 55m² de surface de plancher.
- **Constructions à usage d'activités :**
Les emplacements de stationnement nécessaires au fonctionnement de ces activités seront réalisés en dehors des voies et emprises publiques. Leur nombre sera apprécié en fonction de la destination des bâtiments et des différentes activités exercées à l'intérieur de ceux-ci.

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

❖ Pour le stationnement des vélos

- **Constructions à usage de bureau :**
Il est exigé 1,5 m² de local pour 100m² de surface de plancher
- **Constructions à usage d'activités économiques et d'équipements publics :**
Il est exigé 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs.
- **Constructions à usage d'établissement scolaire :**
Il est exigé 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

Section 3. Équipements et réseaux

AUx14 ACCÈS ET VOIRIE

- ❖ Pour être constructible un terrain doit avoir accès à un espace commun ou une voie ouverte à la circulation et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin. Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte.
- ❖ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.
- ❖ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente le plus de gêne ou de risque par la circulation est interdite. Pour des raisons de sécurité, aucun accès directs des lots n'est autorisé sur la RD 401.
- ❖ D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules de fort tonnage puissent tourner et avoir une largeur de chaussée aménagée pour le passage de deux files de véhicules.

AUx15 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- ❖ **Le terrain doit être desservi en eau potable, électricité, assainissement eaux usées, avec des caractéristiques adaptées au projet.**
- ❖ **Eaux pluviales :**
Elles ne peuvent être rejetées sur la voie publique. Elles doivent être infiltrées sur le terrain. Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permettent pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales, soit rejetées à un émissaire naturel. Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. Pour les constructions de bassins de collecte et de traitement des eaux pluviales, est demandée la végétalisation des bassins des eaux pluviales avec des essences locales et des techniques de génie écologique.

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes non raccordées à l'eau potable.

Les locaux ou espaces destinés à recevoir du stockage des déchets doivent être dimensionnés de façon à assurer la bonne gestion des conteneurs. En cas de retrait de la construction principale par rapport à une voie ou une emprise publique, les locaux doivent être intégrés dans la clôture et doivent recevoir un traitement paysager adéquat avec leur environnement proche.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

AUx16 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COOMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

ZONE A

La zone est concernée par les périmètres de bruit « B » et « C » du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle.

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

Destination des constructions et usages des sols

A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ❖ Sont interdits les constructions et les aménagements :
 - A destination de commerce, d'activités de service ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires,
 - A destination d'habitation ou d'hébergement, à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article A.2).
 - L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping.
 - Tous travaux, occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre l'existence ou la qualité hydraulique et biologique des zones humides avérées,
 - Les dépôts divers,
 - Toute construction, affouillements, exhaussements et imperméabilisations de sol à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau,
 - La démolition ou la destruction des éléments recensés sur le plan de zonage et décrits aux annexes 1 et 2, au titre du L151-19 ou 151-23 du Code de l'urbanisme est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

- ❖ En secteur Aco :
 - Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- ❖ Les installations, aménagements, travaux liés aux occupations et utilisation des sols qui ne sont pas interdites sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et à l'environnement,
- ❖ Les constructions à usages d'habitations si elles sont nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- ❖ Les aménagements sur et à proximité des éléments recensés au titre des articles L151-19 ou L151-23, à condition de permettre la préservation de ces éléments et leur mise en valeur selon les annexes 1 et 2,
- ❖ En application de l'article R.151-35 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial sont repérés au plan de zonage, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, sous condition de ne pas compromettre l'activité de l'exploitation agricole.
- ❖ **En sous-secteur Aco, les installations, aménagements, travaux liés à l'activité agricole ou aux services publics sont autorisés uniquement :**
 - lorsqu'elles ne portent pas atteinte aux zones humides identifiées dans les annexes graphiques. Le caractère humide ou non humide du secteur sera à démontrer pour les enveloppes d'alerte zones humides de classe 3,
 - sans artificialisation, sauf en cas de réalisation d'une étude de sol démontrant l'absence de zones humides.
- ❖ **En sous-secteur Aj,** sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sols suivantes :
 - La construction d'un seul abri de jardin par terrain à condition qu'il soit nécessaire à la gestion des jardins et que son emprise au sol n'excède pas 10m².

Les constructions situées en zone de bruit devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de l'article L112-12 du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

A4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement, hormis pour les corps de ferme répertoriés comme éléments à préserver dont le bâti peut muter mais uniquement dans le respect de l'emprise indiquée au plan de zonage, et en préservant les éléments à maintenir.

Le retrait par rapport à l'alignement doit être d'au moins 5 mètres.

Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des raisons architecturales ou urbanistiques (raccordement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée du bâtiment projeté à l'angle de 2 rues, création des porches et entrées, aire de collecte des déchets ménagers). Ce décrochement ne peut pas représenter plus de 30% de la façade (au niveau rez-de-chaussée ou au-dessus).

A5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, hormis pour les fermes dont le bâti peut muter dans le respect de l'emprise ou volume indiqué au plan de zonage.

En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 4 mètres en cas de baie, ou au moins 2,5m en cas de mur aveugle. Les annexes d'une surface inférieure à 20m² peuvent s'implanter en retrait d'un mètre au minimum.

A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

A7 EMPRISE AU SOL

Dans la zone Aj, l'emprise au sol ne doit pas excéder 10m².

A8 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est fixée à 15 mètres.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A9 ASPECT EXTÉRIEUR

❖ Dispositions générales

- Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les aménagements ou travaux réalisés sur ou à proximité des éléments recensés au titre du L151-19 ou 23 devront permettre de valoriser les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement (voire annexes).
- Pour les constructions à vocation non agricole, il est recommandé de prendre en compte les préconisations du CAUE77 pour les couleurs d'enduits et menuiseries caractéristiques en Seine-et-Marne.

❖ Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

❖ Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- ❖ Les cours de service ou aires de stockages doivent être masquées, soit par une haie arbustive haute, soit un mur de clôture faisant écho à l'aspect de la construction principale.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

A10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX

❖ Préservation des éléments de continuité écologique

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent dans la mesure du possible, et de préférence d'essences locales.
- Tout arrachage ou défrichage des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable.

❖ Choix des essences végétales :

- Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé. Les essences plantées seront locales, et privilégieront les espèces recensées en annexe 3.
- Les essences suivantes sont proscrites : les cotoneasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, ainsi que les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées en annexe 4.
- Dans un périmètre de 50 mètres autour des espaces boisés, il est recommandé de planter des espèces forestières pour favoriser les continuités paysagères et biologiques du bois dans le tissu urbanisé.

A11 ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- ❖ Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit de préférence d'une haie arbustive dense, d'essences variées,
 - soit d'un grillage posé ou non sur un muret et doublé de haies,
 - éventuellement en limite de zone urbanisée ou de zone naturelle, d'un mur d'une hauteur maximum de 2m.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales feuillues variées, pouvant comporter second rang des sujets de haute tige.

Le grillage ou le mur doivent permettre le passage de la petite faune (maille large, ou des ouvertures de 20cmx15cm au sol).

A12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

Stationnement

A13 NORMES DE STATIONNEMENT

❖ Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures pour les véhicules légers doivent être stabilisées et perméables.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

Section 3. Équipements et réseaux

A14 ACCÈS ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle

A15 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- ❖ **Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- ❖ **Eaux usées** : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- ❖ **Eaux pluviales** : Elles ne peuvent être rejetées sur la voie publique. Elles doivent être infiltrées sur le terrain.
- ❖ Pour les constructions de bassins de collecte et de traitement des eaux pluviales, est demandée la végétalisation des bassins des eaux pluviales avec des essences locales et des techniques de génie écologique.

A16 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

STECAL AH

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

Destination des constructions et usages des sols

AH1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

- ❖ Sont interdits les constructions et les aménagements :
 - A destination de commerce, d'activités de service ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires,
 - A destination d'habitation ou d'hébergement, à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article AH.2).
 - L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping.
 - Tous travaux, occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre l'existence ou la qualité hydraulique et biologique des zones humides avérées,
 - Les dépôts divers,
 - Toute construction, affouillements, exhaussements et imperméabilisations de sol à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau,
 - La démolition ou la destruction des éléments recensés sur le plan de zonage et décrits aux annexes 1 et 2, au titre du L151-19 ou 151-23 du Code de l'urbanisme est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité.

AH2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITION

- ❖ Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions si elles sont implantées dans le STECAL et qu'elles respectent les dispositions de la zone AH du présent règlement.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie des constructions

AH4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies assurant la desserte principale du terrain, ou en retrait d'au moins 10 mètres avec la mise en place ou le maintien d'un mur de clôture matérialisant l'alignement le long des voies.

Ce mur peut être ponctuellement percé d'ouvertures afin de faciliter la desserte des terrains.

AH5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale, préférablement celle où une construction est déjà implantée.

AH6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions principales non contiguës devront s'implanter à une distance minimale les unes des autres de :

- 6 mètres en cas de baies,
- 2,5 mètres en cas de mur aveugle ou pour les annexes.

AH7 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol pourra atteindre 40% dans le cas de maisons passives ou à énergie positive utilisant une majorité de matériaux de construction écologiques.

AH8 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AH9 ASPECT EXTÉRIEUR

❖ Dispositions générales

- Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les aménagements ou travaux réalisés sur ou à proximité des éléments recensés au titre du L151-19 ou 23 devront permettre de valoriser les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement (voire annexes).
- Pour les constructions à vocation non agricole, il est recommandé de prendre en compte les préconisations du CAUE77 pour les couleurs d'enduits et menuiseries caractéristiques en Seine-et-Marne.

❖ Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

❖ Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les cours de service ou aires de stockages doivent être masquées, soit par une haie arbustive haute, soit un mur de clôture faisant écho à l'aspect de la construction principale.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

AH10 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX

❖ Préservation des éléments de continuité écologique

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent dans la mesure du possible, et de préférence d'essences locales.
- Tout arrachage ou défrichage des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable.

❖ Choix des essences végétales :

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

- Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé. Les essences plantées seront locales, et privilégieront les espèces recensées en annexe 3.
- Les essences suivantes sont proscrites : les cotoneasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, ainsi que les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées en annexe 4.
- Dans un périmètre de 50 mètres autour des espaces boisés, il est recommandé de planter des espèces forestières pour favoriser les continuités paysagères et biologiques du bois dans le tissu urbanisé.

AH11 ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures constitués à l'alignement des voies devront avoir une hauteur de 2 mètres et leur aspect s'harmoniser avec les constructions adjacentes.

AH12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

Stationnement

AH13 NORMES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il est imposé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement. Il ne peut être exigé plus de 3 places de stationnement par logement.

Section 3. Équipements et réseaux

AH14 ACCÈS ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

AH15 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- ❖ **Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- ❖ **Eaux usées** : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- ❖ **Eaux pluviales** : Elles ne peuvent être rejetées sur la voie publique. Elles doivent être infiltrées sur le terrain.
- ❖ Pour les constructions de bassins de collecte et de traitement des eaux pluviales, est demandée la végétalisation des bassins des eaux pluviales avec des essences locales et des techniques de génie écologique.

AH16 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

ZONE N

La zone comporte deux sous-secteurs, abritant des zones humides avérées (Nzh) ainsi qu'un secteur spécifique correspondant à l'emprise du centre d'enfouissement de matériaux inertes (Nc).

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

Destination des constructions et usages des sols

N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ❖ Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article N.2).
- ❖ La démolition ou la destruction des éléments recensés sur le plan de zonage au titre du L151-19 ou 151-23 du Code de l'urbanisme est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité.
- ❖ **En zone Nzh :**
Toutes les installations, constructions ou aménagements sont interdits.

N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- ❖ Les aménagements légers ou travaux sous réserve d'être nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestière,
- ❖ Les aménagements sur et à proximité des éléments recensés au titre des articles L151-19 ou L151-23, à condition de permettre la préservation de ces éléments et leur mise en valeur selon les annexes 1 et 2,
- ❖ **En zone Nc uniquement,**
Les dépôts de remblais de matériaux stériles,
Les installations nécessaires à la production d'énergie solaire,
Les installations de stockage de déchets inertes soumise à la réglementation les installations classées pour la protection de l'environnement.
Il est autorisé les installations temporaires liés à l'exploitation du site.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

N4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone Nc : Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égales à 20 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales, 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Il n'est pas fixé d'autres règles d'implantation ni de gabarit.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N9 ASPECT EXTÉRIEUR

❖ Dispositions générales

- Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les cours de service ou aires de stockages doivent être masquées, soit par une haie arbustive haute, soit un mur de clôture faisant écho à l'aspect de la construction principale.

❖ Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les toitures pour les abris d'équidés pourront être en bois.

❖ Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

N10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX

❖ Préservation des éléments de continuité écologique

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent dans la mesure du possible, et de préférence d'essences locales.
- Tout arrachage ou défrichage des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable.

❖ Choix des essences végétales :

- Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé. Les essences plantées seront locales, et privilégieront les espèces recensées dans les dispositions générales.
- Les essences suivantes sont proscrites : les cotoneasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, ainsi que les

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées dans les dispositions générales.

N11 ABORDS DES CONSTRUCTIONS

❖ Abords de la construction

- Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

N12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

Stationnement

N13 STATIONNEMENT

- ❖ Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- ❖ Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures pour les véhicules légers doivent être stabilisées et perméables.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

Section 3. Équipements et réseaux

N14 ACCÈS ET VOIRIE

- ❖ Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.
- ❖ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

N15 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

❖ Alimentation en eau potable

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

❖ Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

❖ Eaux pluviales :

Elles ne peuvent être rejetées sur la voie publique. Elles doivent être infiltrées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

N16 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.