



Mosaïque Urbaine



Commune de
MONTCOURT-FROMONVILLE

DEPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

Document projet APRES modification n°2
(dossier de consultation de la MRAe, de notification aux
Personnes Publiques Associées et d'enquête publique)



Présentation du règlement	4
Présentation des différentes zones du PLU.....	5
Lexique	8
Titre I Dispositions générales	17
Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines	21
I - Dispositions applicables à la zone UA	22
II - Dispositions applicables à la zone UB	33
III - Dispositions applicables à la zone UC.....	42
IV - Dispositions applicables à la zone UX.....	49
V - Dispositions applicables à la zone UZ	57
Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	61
I - Dispositions applicables à la zone 1AU.....	62
II - Dispositions applicables à la zone 1AUxb	68
Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles.....	75
Dispositions applicables à la zone Anc	76
Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles.....	81
Dispositions applicables à la zone N	82
Annexes	89
Annexe 1 - Emplacements réservés	91
Annexe 2 - Espèces végétales préconisées.....	93
Annexe 3 - Espèces végétales invasives à proscrire	101
Annexe 4 - Recommandations pour mener à bien sa demande d'autorisation dans les espaces protégés au titre du patrimoine ou des sites.....	109
Annexe 5 - Information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses	113
Annexe 6 - Préconisations de construction dans les secteurs soumis au risque de retrait-gonflement des argiles.....	115



Présentation du règlement

PRESENTATION DES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Une information plus exhaustive sur la vocation de chaque zone est fournie dans le rapport de présentation du PLU.

Présentation synthétique des différentes zones

Sur la base des articles L. 123-1 et des articles R. 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (qui définissent 4 grands types de zone : U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en :

- 5 zones urbaines et leurs sous-secteurs : UA (UAc, UAp), UB (UBa, UBb, UBc), UC, UX (UXa, UXb) et UZ
- 2 zone à urbaniser : 1AU et 1AUxb,
- 1 zone agricole : Anc,
- 1 zone naturelle et forestière composée de 2 sous-secteurs : N (Nj, Nz).

Zones urbaines : zones U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les 5 zones urbaines (UA, UB, UC, UX et UZ) relèvent de deux ensembles différents :

► les zones urbaines résidentielles mixtes

UA : zone principale au tissu urbain traditionnel, comportant logements, commerces, bureaux, équipements, etc. La zone UA comporte deux secteurs :

- UAc, secteur réservé au commerce
- UAp, secteur de projet et de densification.

UB : zone agglomérée de développement résidentiel. Vocation principalement résidentielle mais permettant néanmoins une mixité fonctionnelle des constructions sous conditions d'être compatible avec l'environnement résidentiel de la zone. La zone UB est découpée ainsi :

- UBa, secteur des Rougemont,
- UBb, secteur aggloméré réalisé sous forme d'opérations d'ensemble,
- UBc, secteur aggloméré réalisé sous forme d'urbanisation ponctuelle.

UC : zone agglomérée du secteur de Fromonville caractérisée par un tissu peu dense et l'absence du réseau d'assainissement collectif.

► les zones urbaines d'affectation spécifique

UX: zone à vocation d'activités économiques. Elle comprend les secteurs :

- UXa, accueille les activités compatibles avec la proximité résidentielle,
- UXb, secteur mixte d'activités économiques.

UZ : zone réservée à l'exploitation et au développement du service fluvial lié au canal du Loing.

Zones à urbaniser : zones AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

► les zones 1AU

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire *a priori*.



Le PLU comprend 2 zones 1AU :

1AU : Secteur d'extension à vocation principalement résidentielle et d'équipements mais permettant néanmoins une mixité fonctionnelle des constructions sous conditions d'être compatible avec l'environnement résidentiel de la zone.

1AUxb : Secteur d'extension du secteur UXb à vocation mixte d'activités économiques.

▶ les zones 2AU

Les zones 2AU nécessitent une procédure d'évolution du document d'urbanisme (modification ou révision) pour être ouvertes à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.

Le PLU de Moncourt-Fromonville ne comprend pas de zones 2AU.

Zone agricole : zone A

Zone strictement dévolue à l'agriculture et aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation principale de la zone. Le PLU de Moncourt-Fromonville comprend une seule zone Agricole dite « Anc »

Anc : Zone agricole non constructible en dehors des besoins liés services publics ou d'intérêt général et des travaux liés à l'entretien des constructions existantes.

Zones naturelles : zones N

Zone à caractère d'espace naturel en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

N : La zone naturelle comprend les sites à caractère naturel de la commune et notamment les massifs boisés, systèmes herbacés, etc.

Elle comprend les secteurs :

- **Nj** : site à vocation de jardins en transition avec la zone urbaine (jardins familiaux, jardins partagés,...)
- **Nz** : secteur de protection stricte visant à protéger les zones humides et le site Natura 2000.

Structure du règlement littéral pour chaque zone

Le règlement du PLU comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement construit avec les 16 articles suivants :

Article 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 - Conditions de desserte des terrains

Article 4 - Condition de desserte des terrains par les réseaux

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

LEXIQUE

Le présent lexique complète le règlement. Il a pour but d'expliquer certaines dispositions du règlement et le sens donné par les auteurs du PLU à certains termes ou notions afin d'en faciliter la lecture et la compréhension.

Nota : les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise du terrain ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (matérialisé ou non par la présence d'un portail) ou de la construction (porche fermé ou non) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) qu'empruntent les véhicules depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique pour accéder au terrain.

Activité

Constitue un bâtiment d'activité un bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage : hôtelier, de commerce, de bureaux, artisanal, industriel, d'entrepôts, agricole et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

Affouillement

Excavation volontaire du sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

Alignement

En terme d'urbanisme, l'alignement de la voie est la limite matérielle entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : piscine, bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...) à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.

Artisanat

Voir « Destination »

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet ou au milieu d'une construction, situés en retrait des façades et séparés par une corniche.

Bureau

Voir « Destination »

Camping caravanning

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Caravane/résidence mobile de loisirs/camping-car

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

Mobil-home - Les maisons mobiles ou "mobil-home" sont considérées comme des caravanes si elles conservent en permanence leurs moyens de mobilité (TA Versailles 22.6.84 et rép. Boeuf, Sén. 23.10.86, p 1497). En revanche, si elles sont posées sur le sol (au moyen de plots), elles deviennent des maisons légères soumises à l'obligation du permis de construire (CE 15.04.1983 Rec.Lebon p 154). Camping-car - Même si au regard du Code de la route, il s'agit de véhicules automobiles, ils sont considérés comme des caravanes pour l'application des règles de stationnement.

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

Changer de destination consiste à passer de l'une à l'autre des neuf destinations définies à l'article R123-9 du code de l'urbanisme. Par exemple : passage d'une construction de la destination d'habitation à celle de commerce. Nota : dans le cas d'un changement de destination avec ou sans travaux, la règle relative au stationnement doit notamment être scrupuleusement respectée.

Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc...

La clôture comprend les piliers et les portails.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.



Comble

Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale d'un mètre. Ponctuellement, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour permettre des éléments d'architecture.

Commerce

Voir « Destination »

Construction

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations, y compris légers (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Déblai et remblai

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Dépôt de véhicule

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux, les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Destinations

L'article R123-9 du code de l'urbanisme énumère neuf destinations qui sont reprises aux articles 1 et 2 du présent règlement. Ces neuf destinations sont les suivantes :

- **Artisanat** : L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels.
 - Exemples : Boulangerie, pâtisserie, Boucherie, Coiffure, Fleuristes, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
- **Bureau** : Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.
 - Exemples : Bureaux et activités tertiaires, médical et paramédical, architecte, avocat, notaire, expert, agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école etc.
- **Commerce** : La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

- Exemples : Commerce alimentaire (alimentation générale, caviste, etc.) et commerce non alimentaire (équipement de la personne et de la maison, automobiles-motos-cycles : concessions, vente de véhicule, station essence, loisirs, pharmacie, tabac, presse, plantes, bijouterie, parfumerie, galerie d'art, etc.)
- **Entrepôt** : Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie,...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
- **Exploitation agricole et forestière** : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et -le cas échéant- de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant de ces exploitations.

L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.

- **Habitation** : Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
- **Hébergement hôtelier** : Il se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil, ... Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
- **Industrie** : L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
- **Services publics ou d'intérêt collectif** : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Emplacement réservé

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future : de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts, de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment est constituée de la surface que sa base occupe sur le sol. L'emprise est constituée de tous les éléments du bâtiment (corps principal et annexes).

Nota : les petites saillies (éléments de modénature de type débord de toiture) ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

Emprise publique

Sont considérés comme « emprises publiques » les voies et espaces publics ouverts au public.



Entrepôt

Voir « Destination »

Équipements publics et d'intérêt collectif

Voir « Destination »

Espaces non bâti

Espaces libres de toute construction constitutive d'emprise au sol. Ils correspondent généralement aux espaces verts, jardins, terrasses à niveau avec le sol naturel du terrain, aires de manœuvre et de stationnement en surface...

Exhaussement

Élévation volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Exploitation agricole et forestière

Voir « Destination »

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume de la construction existante.

Habitation

Voir « Destination »

Hôtel/Hébergement hôtelier

Voir « Destination »

Façade principale

Façade présentant la plus grande longueur ou « long-pan », percée de baies et comportant généralement la porte d'entrée.

Faitage principal

Le faitage principal est le faitage du volume principal de la construction.

Hauteur

- à l'égout du toit

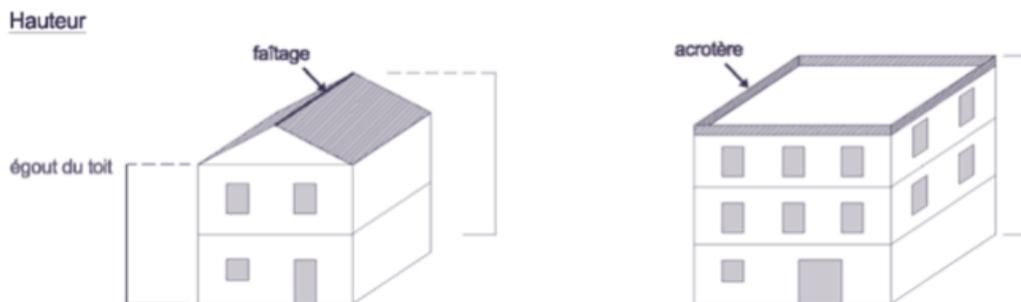
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie

- au faitage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

- Calcul de la hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.



Impasse

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

Industrie

Voir « Destination »

Installation classée

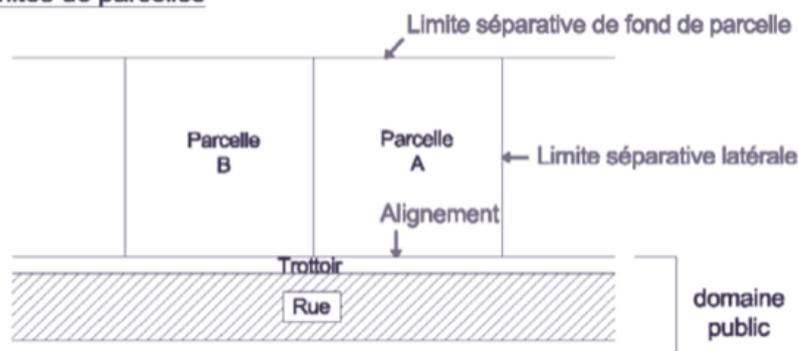
Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière. Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières et qui ne joignent pas l'alignement.

Les limites de parcelles



Niveau

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.



Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur l'ensemble des terrains du secteur de la zone concernée. Ces opérations constituent, notamment, la mise en œuvre opérationnelle des zones 1AU.

Plantation équivalente

La notion de plantation équivalente dans le PLU doit être comprise ainsi :

- Des feuillus peuvent remplacer des conifères ou des feuillus,
- Des conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus,
- Les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc.
 - Exemples : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Chêne, Platane, Hêtre, Murier, Magnolia,...
 -

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Projet architectural

Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques et une note explicative détaillée, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, saillies et balcons exclus. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Sol ou terrain naturel

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

Sous-sol

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux 3/4 par rapport au niveau du terrain naturel, sur au minimum trois côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou à la configuration du sol.

Surface de plancher

Il s'agit de la surface de référence en urbanisme. La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, sous une hauteur sous plafond ou sous toiture supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

Toiture terrasse

Il faut entendre par ce terme une « toiture plate » ou « à pente nulle » avec étanchéité accessible ou non.

Vocation

Voir « destination »

Voie

Est considérée comme voie tout espace carrossable existant ou à créer dans le cadre d'un projet et disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules. Entrent dans la définition de la voie, les voies publiques ainsi que les voies privées ouvertes à la circulation du public ou encore les voies privées d'usage public.



Titre I

Dispositions générales

Article 1er : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Moncourt-Fromonville.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

PLU et Règlement National d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24-2 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R.111-5 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement
- R.111-14 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Implantation des habitations légères de loisirs, installation des résidences mobiles de loisirs et de caravanes, camping

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32-1
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36
- Caravanes : R.111-37 à R.111-40
- Campings : R.111-41 à R.111-43

Article 4 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».

Article 5 : Accessibilité

Il est rappelé que l'ensemble des voiries et accès doivent satisfaire aux exigences de la loi du 11 février 2005 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article 6 : Aire de stationnement des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Article 7 : Archéologie préventive

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive et en application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art. 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».

Article 8 : Division foncière et permis d'aménager

La division d'une unité foncière qui prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs (équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur) à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement ou qui est située dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement est soumise à permis d'aménager.

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

Article 9 : Division foncière et application du règlement

Dans les zones U et AU, en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Article 10 : Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article 11: Espaces Boisés Classés

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés qui sont inconstructibles en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.



Article 12 : Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc....) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.

Article 13 : Reconstruction en cas de sinistre ou de démolition

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article 14 : Permis de démolir

En application de l'article L421-3 du code de l'urbanisme, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Article 15 : Statut règlementaire des voies

Pour l'application du présent règlement, sont considérées comme voies toute voie publique ou privée ouverte à la circulation publique existante ou à créer.

Article 16 : Éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421- 28.e du CU).
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.421-12 du CU).

Article 17: Secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement.

Le PLU comporte des orientations d'aménagement, pouvant définir des «actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

Article 18 : Autre prescriptions du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, comme définis à l'article L123-1-5 V et R.123-11 d) du Code de l'Urbanisme,
- la localisation des périmètres soumis à des objectifs de mixité sociale, en application de l'article de l'article L123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme,
- des règles spécifiques d'emprise au sol maximale, comme définie à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.



Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines



I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à vocation d'industrie,
- Les constructions à vocation d'artisanat,
- Les constructions à vocation d'entrepôt,
- Les constructions nouvelles à vocation de commerce.

1.2 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur UA_C

Sont, en outre, interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation d'habitation,
- Les constructions à vocation d'hôtel,
- Les constructions à vocation de bureau.

1.3 | Dispositions complémentaires applicables de part et d'autre de la canalisation sous pression de transports de matière dangereuse réglementée par arrêté du 9 Mai 2016 (se reporter à la fiche d'information en annexe)

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'établissement recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites dans une bande de 5 mètres.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol listées ci après, sous réserve de mise en œuvre des dispositions particulières dans le périmètre de protection éloigné du champ captant « de Bourron -Sel » et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur les secteurs concernés :

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances supplémentaires par rapport à l'existant,
- Les sous-sols, sous réserves de l'installation par le pétitionnaire d'un équipement d'évacuation des eaux en cas de remontée de nappe, pour les constructions inscrites dans le secteur de la nappe phréatique repérée au plan. Ces eaux de nappe ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau de collecte des eaux usées.

2.2 | Dispositions complémentaires applicables dans les seuls secteurs UA et UAp

En complément des dispositions générales de l'article 2.1, sont autorisées, les occupations et utilisations du sol listées ci après, sous réserve de mise en œuvre des dispositions particulières dans le périmètre de protection éloigné du champ captant « de Bourron -Sel » et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur les secteurs concernés :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Le changement de destination à vocation de commerce à condition :
 - qu'il corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - qu'il n'entraîne aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
 - que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
 - qu'il n'entraîne, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureau.

2.3 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur UAc

En complément des dispositions générales de l'article 2.1, sont autorisées, les occupations et utilisations du sol listées ci après, sous réserve de mise en œuvre des dispositions particulières dans le périmètre de protection éloigné du champ captant « de Bourron -Sel » et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur les secteurs concernés :

- Les constructions à usage de commerce à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune.

2.2 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à des objectifs de mixité sociale en application de l'article L123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme (secteurs délimités au plan de zonage)

Dans les secteurs délimités au plan de zonage, 40 % au minimum à 50 % au maximum des logements devront être à usage locatif dont la moitié accessibles socialement.

2.3 | Dispositions complémentaires applicables dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 40 (route de Moret) et de la RD40D (route de Grez)

Les bâtiments d'habitation et d'enseignement doivent respecter les prescriptions d'isolation acoustique conformes à l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207 du 24 décembre 1999.

2.4 | Dispositions complémentaires applicables de part et d'autre de la canalisation sous pression de transports de matière dangereuse réglementée par arrêté du 9 Mai 2016 (se reporter à la fiche d'information en annexe)

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'établissement recevant du public (ERP) sont soumises à des restrictions relatives notamment à la satisfaction des conditions de sécurité au regard des risques présentés dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres par rapport à la canalisation.



Article UA 3 : Conditions de desserte des terrains

3.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs excepté dans le secteur UAp

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée, d'une emprise minimale de 8 mètres, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5m.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

La création d'un nouvel accès ne doit en aucun cas entraîner la suppression de places de stationnement public et/ou nécessiter le déplacement du mobilier urbain préexistant.

Le long de la route de Moret, les accès sont limités à un seul par unité foncière. Ils sont interdits lorsque le terrain peut être desservi par une autre voie

Toute voie nouvelle se terminant en impasse est interdite. Toutefois si elle s'avère indispensable, elle doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAp

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voiries nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une emprise minimale de :

- 6m pour une voie principale
- 5m pour les autres voies.

Les voies douces (piétons et cycles) en site propre doivent présenter une largeur minimale de 3m.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 6 logements.

Article UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.a. Alimentation en eau potable

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

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

4.b. Assainissement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

La gestion des eaux usées, ainsi que la gestion des eaux pluviales doivent se conformer aux prescriptions de zonage d'assainissement et du règlement d'assainissement approuvé.

►Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans stagnation par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

►Eaux usées autres que domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est soumise à prescription de qualité définie par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

►Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Pour toute nouvelle construction ou opération d'ensemble, l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière (en cuve, en citerne, par des puisards suffisamment dimensionnés ou des toits-terrasses,...) ou à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales ou eaux claires de nappe ne pourront être reversés dans les réseaux de collecte des eaux usées ou pluviales.

4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Pour toute nouvelle construction et opérations de toutes natures, les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

4.d. Déchets ménagers

4.d.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les locaux de stockage des bacs à déchets doivent être en conformité avec les règlements sanitaires départementaux et communaux.

Les vieux papiers et les déchets ne doivent pas faire l'objet d'un broyage humide avec évacuation à l'égout.

4.d.2 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur UAp :

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Non réglementé.



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

6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs excepté dans le secteur UAp

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

6.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAp

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 3m comptés à partir dudit alignement.

6.3 | Cas particuliers

- Dans le cas d'un aménagement, d'une surélévation et/ou d'une extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle, l'implantation dans le prolongement desdites constructions est admise, sans diminution du retrait préexistant.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal de 1m compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.
- Lorsqu'il existe une servitude d'alignement, elle détermine l'implantation des constructions.

Article UA 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA ~~et de ses secteurs~~ à l'exception du secteur UAp

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ~~ou plusieurs~~ limites séparatives ~~latérale~~ en respectant, par rapport aux autres limites séparatives, un retrait dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H - correspondant au point le plus haut) du bâtiment avec un minimum de 3m (H/2 et 3m minimum),
- soit en respectant un retrait de l'ensemble des limites séparatives dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H - correspondant au point le plus haut) du bâtiment avec un minimum de 3m (H/2 et 3m minimum)

Le retrait minimal imposé ci-avant (3m) pourra être ramené à 2m pour les constructions inférieures à 3m de hauteur et inférieures à 20m².

De plus, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'insertion architecturale, paysagère et urbaine aura été particulièrement étudiée, l'implantation des constructions de limite à limite (habitat individuel en bande par exemple) pourra être autorisée.

7.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAp

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H - correspondant au point le plus haut) du bâtiment avec un minimum de 3m (H/2 et 3m minimum)

7.23 | Cas particuliers

Les extensions des constructions existantes qui ne seraient pas conforme à la présente règle, si elles ne comportent pas de saillies (encorbellement, débord de toiture, balcon, etc.), ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve que le retrait existant ne soit pas diminué.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

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

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Non réglementé.

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

9.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA excepté dans les secteurs UAp et UAc

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial, une emprise au sol pouvant atteindre au maximum 60 % de la superficie de la propriété est autorisée.

9.2 | Dispositions particulières applicables dans les seuls secteurs UAp et UAc

Non réglementé

9.3 | Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règle pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

La hauteur des constructions mesurée par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres.

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles ou en attique.

Le niveau du rez-de-chaussée et les terrasses ne peuvent pas être surélevés de plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.



10.2 | Cas particuliers

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le cas où la construction existante excède la hauteur autorisée, la hauteur des extensions ne doit pas excéder celle de la construction existante.

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.a. Intégration dans l'environnement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

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

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

11.b. Toitures

11.b.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA excepté dans les secteurs UAp et UAc

Dans le cas de pentes, celles-ci doivent comporter 2 ou 4 versants compris entre 35° et 45°. Cette couverture pourra être de plus faible inclinaison pour un bâtiment annexe de faible dimension (Surface de plancher inférieure ou égale à 20m²).

Les couvertures des toitures doivent être d'aspect tuile plate ou petit moule. Toutefois, en cas d'extension ou d'annexes, elles doivent être recouvertes par des matériaux d'aspect similaire à la toiture de la construction principale.

Les couvertures des toitures des extensions peuvent être en matériaux translucides. Néanmoins l'usage de tôle ou aspect similaire est proscrit.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées sur toute leur surface.

11.b.2 | Dispositions particulières applicables dans les seuls secteurs UAp et UAc

Non réglementé

11.c. Parements extérieurs

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

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

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et ou préexistantes sur la parcelle.

11.d. Clôtures

11.d.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs, excepté dans le secteur UAp

▶ Aspect

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

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

A l'alignement et sur les limites séparatives, les clôtures doivent être constituées soit :

- par un mur plein maçonné, enduit et recouvert par des chaperons,
- soit par des haies vives, soit par un grillage vert,
- soit par un dispositif à claire voie.

A l'alignement et sur les limites séparatives sont interdits :

- Les murs constitués de potelets béton et d'éléments préfabriqués superposés,
- Les bâches et claustras.

Dans le cas d'une clôture établie en limite séparative entre les propriétés privées non communales, l'utilisation des panneaux de bois fabriqués pour l'usage de clôtures est autorisée. Dans les autres cas, l'utilisation de panneaux de bois est interdit.

Les clôtures maçonnées ou grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15x15cm au niveau du sol, tous les 5m environ.

▶ Hauteur

La hauteur des clôtures est mesurée :

- à partir de l'arase du trottoir, en façade des constructions, en bordure des voies,
- à partir du terrain naturel avant travaux éventuels, en limites séparatives.

Les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale hors tout de 2 mètres.

Dans le cas d'un mur bahut, la partie pleine des clôtures ne doit pas excéder 0.80 m et celle-ci doit être surmontée d'un barreaudage simple.

11.d.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAp

La réalisation de clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures maçonnées ou grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15x15cm au niveau du sol, tous les 5m environ.

Dans le cas d'implantation d'une clôture :

- Leur hauteur ne doit pas excéder 1,5 mètre, hors tout.
- La réalisation d'un mur seul est autorisée si celui-ci reste inférieur à 1 mètre hors tout.
- Elles doivent être constituées d'un système à claire-voie de type grilles, grillages, ganivelles seuls ou en complément d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,7m et peuvent être doublées par une haie vive d'essences variées.



11.e. Éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Dans les Espaces Verts Protégés (EVP) repérés au plan de zonage (trame représentant des ronds verts), les dispositions suivantes s'appliquent :

- A condition que la surface totale d'emprise au sol des constructions autorisées à l'intérieur de la trame EVP portée au plan et réalisées à compter de la date d'opposabilité du PLU, ne dépasse pas 25m² de surface de plancher par unité foncière, sont autorisées :
 - Les extensions des constructions,
 - Les annexes,
 - Les aménagements légers non bâtis,
 - Les installations de loisirs liées à l'habitation,
 - Les piscines,
 - Les clôtures à condition de ne pas être opaques.
- Une souplesse d'application pourra être admise pour les constructions dont l'unité foncière est recouverte à plus de 50% par un EVP à condition :
 - que le projet justifie que sa localisation est nécessaire au sein de l'EVP,
 - qu'il fasse l'objet d'une attention particulière quant à son intégration dans le paysage
 - et que la dominante végétale de l'espace soit maintenue, en particulier sur la limite de fond de parcelle.
- Dans tous les cas, les constructions devront observer un retrait minimal de 8m par rapport à la limite de fond de parcelle.
- Ces dispositions ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, excepté en cas de sinistre suite à une inondation.

Article UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 | Dispositions générales

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

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

La surface à prendre en compte est de 25 m² par emplacement, desserte comprise.

12.2 | Normes de stationnement applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

► Construction à usage d'habitation

Il est exigé 2 places de stationnement par logements.

Les opérations d'ensemble doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 4 logements.

Les places de stationnement visiteurs peuvent être regroupées. Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Pour les bâtiments de plus de 3 logements, il est exigé la réalisation d'un emplacement 2 roues non motorisés par logement dans un local aménagé à cet effet et sécurisé.

► Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places par logement.

► Commerces

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement destiné à la vente.

► Bureaux

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher.

De plus, un emplacement abrité et sécurisé suffisant pour accueillir plusieurs véhicules à 2 roues non motorisés est exigé.

► Hôtels et restaurants

Il est exigé une place par chambre et une place par tranche de 12m² de restaurant.

► Équipements d'intérêt général ou contribuant au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Article UA 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Pour toute plantation, le choix d'espèces locales (liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Les espaces libres de construction, traités en espaces non imperméabilisés, représenteront 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

13.2 | Dispositions complémentaires applicables dans le secteur UAp

Dans toute opération de construction d'au moins 6 logements, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement).

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'1,5m, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique ,
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Non réglementé



Article UA 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant dans le paysage urbain existant.

Il s'agira par exemple (liste non exhaustive) de :

- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Article UA 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à vocation d'industrie,
- Les constructions à vocation d'artisanat,
- Les constructions à vocation d'entrepôt,
- Les constructions nouvelles à vocation de commerce.

1.2 | Dispositions complémentaires applicables de part et d'autre de la canalisation sous pression de transports de matière dangereuse réglementée par arrêté du 9 Mai 2016 (se reporter à la fiche d'information en annexe)

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'établissement recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites dans une bande de 5 mètres.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol listées ci après, sous réserve de mise en œuvre des dispositions particulières dans le périmètre de protection éloigné du champ captant « de Bourron -Sel »

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Le changement de destination à vocation de commerce à condition :
 - qu'il corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - qu'il n'entraîne aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
 - que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
 - qu'il n'entraîne, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureau,
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances supplémentaires par rapport à l'existant.
- Les sous-sols, sous réserves de l'installation par le pétitionnaire d'un équipement d'évacuation des eaux en cas de remontée de nappe, pour les constructions inscrites dans le secteur de la nappe phréatique repérée au plan. Ces eaux de nappe ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau de collecte des eaux usées.

2.2 | Dispositions complémentaires applicables dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 40 (route de Moret) et de la RD40D (route de Grez)

Les bâtiments d'habitation et d'enseignement doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207 du 24 décembre 1999.



2.3 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis au risque d'inondation (Secteurs repérés par une trame spécifique au plan de zonage)

Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Vallée du Loing (Voir Annexes du présent PLU).

2.4 | Dispositions complémentaires applicables de part et d'autre de la canalisation sous pression de transports de matière dangereuse réglementée par arrêté du 9 Mai 2016 (se reporter à la fiche d'information en annexe)

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'établissement recevant du public (ERP) sont soumises à des restrictions relatives notamment à la satisfaction des conditions de sécurité au regard des risques présentés dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres par rapport à la canalisation.

Article UB 3 : Conditions de desserte des terrains

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée, d'une emprise minimale de 8 mètres, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5m.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

La création d'un nouvel accès ne doit en aucun cas entraîner la suppression de places de stationnement public et/ou nécessiter le déplacement du mobilier urbain préexistant.

Le long de la route de Moret, les accès sont limités à un seul par unité foncière. Ils sont interdits lorsque le terrain peut être desservi par une autre voie

Toute voie nouvelle se terminant en impasse est interdite. Toutefois si elle s'avère indispensable, elle doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.a. Alimentation en eau potable

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

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

4.b. Assainissement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

La gestion des eaux usées, ainsi que la gestion des eaux pluviales doivent se conformer aux prescriptions de zonage d'assainissement et du règlement d'assainissement approuvé.

► Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans stagnation par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

► Eaux usées autres que domestiques :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est soumise à

prescription de qualité définie par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

▶4.c. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Pour toute nouvelle construction ou opération d'ensemble, l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière (en cuve, en citerne, par des puisards suffisamment dimensionnés ou des toits-terrasses,...) ou à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales ou eaux claires de nappe ne pourront être reversés dans les réseaux de collecte des eaux usées ou pluviales.

4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Pour toute nouvelle construction et opérations de toutes natures, les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

4.d. Déchets ménagers

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les locaux de stockage des bacs à déchets doivent être en conformité avec les règlements sanitaires départementaux et communaux.

Les vieux papiers et les déchets ne doivent pas faire l'objet d'un broyage humide avec évacuation à l'égout.

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Non réglementé.

Article UB 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

6.2 | Cas particuliers

- Dans le cas d'un aménagement, d'une surélévation et/ou d'une extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle, l'implantation dans le prolongement desdites constructions est admise, sans diminution du retrait préexistant.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes



à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal de 1m compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

- Lorsqu'il existe une servitude d'alignement, elle détermine l'implantation des constructions.

Article UB 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérale en respectant, par rapport aux autres limites séparatives, un retrait dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H - correspondant au point le plus haut) du bâtiment avec un minimum de 3m (H/2 et 3m minimum),
- soit en respectant un retrait de l'ensemble des limites séparatives dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H - correspondant au point le plus haut) du bâtiment avec un minimum de 3m (H/2 et 3m minimum)

Le retrait minimal imposé ci-avant (3m) pourra être ramené à 2m pour les constructions inférieures à 3m de hauteur et inférieures à 20m².

De plus, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'insertion architecturale, paysagère et urbaine aura été particulièrement étudiée, l'implantation des constructions de limite à limite (habitat individuel en bande par exemple) pourra être autorisée.

7.2 | Cas particuliers

Les extensions des constructions existantes qui ne seraient pas conforme à la présente règle, si elles ne comportent pas de saillies (encorbellement, débord de toiture, balcon, etc.), ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve que le retrait existant ne soit pas diminué.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

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

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Non réglementé.

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

9.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

9.2 | Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règle pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

La hauteur des constructions mesurée par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 3 mètres.

Le niveau du rez-de-chaussée et les terrasses ne peuvent pas être surélevés de plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.

10.2 | Cas particuliers

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le cas où la construction existante excède la hauteur autorisée, la hauteur des extensions ne doit pas excéder celle de la construction existante.

Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.a. Intégration dans l'environnement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

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

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

11.b. Toitures

11.b.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Dans le cas de pentes, celles-ci doivent comporter 2 ou 4 versants compris entre 35° et 45°. Cette couverture pourra être de plus faible inclinaison pour un bâtiment annexe de faible dimension (Surface de plancher inférieure ou égale à 20m²).

Les couvertures des toitures des extensions peuvent être en matériaux translucides. Néanmoins l'usage de tôle et aspects similaires est proscrit.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées sur toute leur surface.

11.b.2 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur UBa

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect ardoise noire en harmonie avec ceux de la construction principale et ceux des constructions avoisinantes.

11.b.3 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur UBb

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale et ceux des constructions avoisinantes.



11.b.4 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur UBc

Les couvertures des toitures doivent être recouvertes par de la tuile d'aspect tuile plate ou petit moule. Toutefois, en cas d'extension ou d'annexes, elles doivent être recouvertes par des matériaux en harmonie avec la toiture de la construction principale.

11.c. Parements extérieurs

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

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

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et ou préexistantes sur la parcelle.

11.d. Clôtures

11.d.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et des ses secteurs

▶ Aspect

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

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

Les clôtures maçonnées ou grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15x15cm au niveau du sol, tous les 5m environ.

A l'alignement et sur les limites séparatives, les clôtures doivent être constituées soit :

- par un mur plein maçonné, enduit et recouvert par des chaperons,
- soit par des haies vives, soit par un grillage vert,
- soit par un dispositif à claire voie.

A l'alignement et sur les limites séparatives sont interdits :

- Les murs constitués de potelets béton et d'éléments préfabriqués superposés,
- Les bâches et claustras.

Dans le cas d'une clôture établie en limite séparative entre les propriétés privées non communales, l'utilisation des panneaux de bois fabriqués pour l'usage de clôtures est autorisée. Dans les autres cas, l'utilisation de panneaux de bois est interdit.

▶ Hauteur

La hauteur des clôtures est mesurée :

- à partir de l'arase du trottoir, en façade des constructions, en bordure des voies,
- à partir du terrain naturel avant travaux éventuels, en limites séparatives.

Dans le cas d'un mur bahut, la partie pleine des clôtures ne doit pas excéder 0.80 m et celle-ci doit être surmontée d'un barreaudage simple.

Les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale hors tout de 1.80 m.

En bordure de la route de Moret, cette hauteur pourra être portée à 2m.

11.d.2 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur UBa

~~Les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale hors tout de 1,50 mètres, sauf le long du chemin des fossés.~~

~~Le Long du chemin des Fossés, les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale hors tout de 1.80 m.~~

Route de Moret, côté parc des Rougemonts, entre le rond point de la Valotte et le chemin des Fossés, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit d'un grillage vert avec un soubassement éventuel ne dépassant pas la hauteur maximale de 0.20 m de hauteur.

~~11.d.3 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur UBb~~

~~Les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale hors tout de 1.50 m.~~

~~11.d.4 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur UBc~~

~~Les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale hors tout de 2 m.~~

11.e. Éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Dans les Espaces Verts Protégés (EVP) repérés au plan de zonage (trame représentant des ronds verts), les dispositions suivantes s'appliquent :

- A condition que la surface totale d'emprise au sol des constructions autorisées à l'intérieur de la trame EVP portée au plan et réalisées à compter de la date d'opposabilité du PLU, ne dépasse pas 25m² de surface de plancher par unité foncière, sont autorisées :
 - Les extensions des constructions,
 - Les annexes,
 - Les aménagements légers non bâtis,
 - Les installations de loisirs liées à l'habitation,
 - Les piscines,
 - Les clôtures à condition de ne pas être opaques.
- Une souplesse d'application pourra être admise pour les constructions dont l'unité foncière est recouverte à plus de 50% par un EVP à condition :
 - que le projet justifie que sa localisation est nécessaire au sein de l'EVP,
 - qu'il fasse l'objet d'une attention particulière quant à son intégration dans le paysage
 - et que la dominante végétale de l'espace soit maintenue, en particulier sur la limite de fond de parcelle.
- Dans tous les cas, les constructions devront observer un retrait minimal de 8m par rapport à la limite de fond de parcelle.
- Ces dispositions ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, excepté en cas de sinistre suite à une inondation.

Article UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 | Dispositions générales

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

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.



La surface à prendre en compte est de 25 m² par emplacement, desserte comprise.

12.2 | Normes de stationnement applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

► Construction à usage d'habitation

Il est exigé 2 places de stationnement par logements.

Les opérations d'ensemble doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 4 logements.

Les places de stationnement visiteurs peuvent être regroupées. Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Pour les bâtiments de plus de 3 logements, il est exigé la réalisation d'un emplacement 2 roues non motorisés par logement dans un local aménagé à cet effet et sécurisé.

► Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places par logement.

► Commerces

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement destiné à la vente.

► Bureaux

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher.

De plus, un emplacement abrité et sécurisé suffisant pour accueillir plusieurs véhicules à 2 roues non motorisés est exigé.

► Hôtels et restaurants

Il est exigé une place par chambre et une place par tranche de 12m² de restaurant.

► Équipements d'intérêt général ou contribuant au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Article UB 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Pour toute plantation, le choix d'espèces locales (liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Les espaces libres de construction, traités en espaces non imperméabilisés, représenteront 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Non réglementé

Article UB 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant dans le paysage urbain existant.

Il s'agira par exemple (liste non exhaustive) de :

- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Article UB 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à vocation d'industrie,
- Les constructions à vocation d'artisanat,
- Les constructions à vocation d'entrepôt,
- Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à vocation de commerce.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol listées ci après, sous réserve de mise en œuvre des dispositions particulières dans le périmètre de protection éloigné du champ captant « de Bourron -Sel »

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les constructions à usage de bureau,
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances supplémentaires par rapport à l'existant,
- Les sous-sols, sous réserves de l'installation par le pétitionnaire d'un équipement d'évacuation des eaux en cas de remontée de nappe, pour les constructions inscrites dans le secteur de la nappe phréatique repérée au plan. Ces eaux de nappe ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau de collecte des eaux usées.

2.2 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis au risque d'inondation (Secteurs repérés par une trame spécifique au plan de zonage)

Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Vallée du Loing (Voir Annexes du présent PLU).

Article UC 3 : Conditions de desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée, d'une emprise minimale de 8 mètres, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5m.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

La création d'un nouvel accès ne doit en aucun cas entraîner la suppression de places de stationnement public et/ou nécessiter le déplacement du mobilier urbain préexistant.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse est interdite. Toutefois si elle s'avère indispensable, elle doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UC 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.a. Alimentation en eau potable

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

4.b. Assainissement

La gestion des eaux usées, ainsi que la gestion des eaux pluviales doivent se conformer aux prescriptions de zonage d'assainissement et du règlement d'assainissement approuvé.

▶ Eaux usées domestiques :

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent 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 et du sous-sol.

Le dispositif d'assainissement doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

▶ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Pour toute nouvelle construction ou opération d'ensemble, l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière (en cuve, en citerne, par des puits suffisamment dimensionnés ou des toits-terrasses,...) ou à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales ou eaux claires de nappe ne pourront être reversés dans les réseaux de collecte des eaux usées ou pluviales.

4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Pour toute nouvelle construction et opérations de toutes natures, les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

4.d. Déchets ménagers

Les locaux de stockage des bacs à déchets doivent être en conformité avec les règlements sanitaires départementaux et communaux.

Les vieux papiers et les déchets ne doivent pas faire l'objet d'un broyage humide avec évacuation à l'égout.

Article UC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.



Article UC 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

6.2 | Dispositions complémentaires applicables le long du chemin des Larris

Aucune construction ne peut être édifée au-delà d'une profondeur de 40 m mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie.

6.3 | Cas particuliers

- Dans le cas d'un aménagement, d'une surélévation et/ou d'une extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle, l'implantation dans le prolongement desdites constructions est admise, sans diminution du retrait préexistant.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal de 1m compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

Article UC 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérale en respectant, par rapport aux autres limites séparatives, un retrait dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H - correspondant au point le plus haut) du bâtiment avec un minimum de 3m (H/2 et 3m minimum),
- soit en respectant un retrait de l'ensemble des limites séparatives dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H - correspondant au point le plus haut) du bâtiment avec un minimum de 3m (H/2 et 3m minimum)

Le retrait minimal imposé ci-avant (3m) pourra être ramené à 2m pour les constructions inférieures à 3m de hauteur et inférieures à 20m².

De plus, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'insertion architecturale, paysagère et urbaine aura été particulièrement étudiée, l'implantation des constructions de limite à limite (habitat individuel en bande par exemple) pourra être autorisée.

7.2 | Cas particuliers

Les extensions des constructions existantes qui ne seraient pas conforme à la présente règle, si elles ne comportent pas de saillies (encorbellement, débord de toiture, balcon, etc.), ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve que le retrait existant ne soit pas diminué.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

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

Non réglementé.

Article UC 9 : Emprise au sol des constructions

9.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

9.2 | Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règle pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC

La hauteur des constructions mesurée par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 3 mètres.

Le niveau du rez-de-chaussée et les terrasses ne peuvent pas être surélevés de plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.

10.2 | Cas particuliers

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le cas où la construction existante excède la hauteur autorisée, la hauteur des extensions ne doit pas excéder celle de la construction existante.

Article UC 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.a. Intégration dans l'environnement

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

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.



11.b. Toitures

Dans le cas de pentes, celles-ci doivent comporter 2 ou 4 versants compris entre 35° et 45°. Cette couverture pourra être de plus faible inclinaison pour un bâtiment annexe de faible dimension (Surface de plancher inférieure ou égale à 20m²).

Les couvertures des toitures doivent être d'aspect tuile plate ou petit moule. Toutefois, en cas d'extension ou d'annexes, elles doivent être recouvertes par des matériaux d'aspect similaire à la toiture de la construction principale.

Les couvertures des toitures des extensions peuvent être en matériaux translucides. Néanmoins l'usage de tôle et aspects similaires est proscrit.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées sur toute leur surface.

11.c. Parements extérieurs

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

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et ou préexistantes sur la parcelle.

11.d. Clôtures

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

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

Les clôtures maçonnées ou grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15x15cm au niveau du sol, tous les 5m environ.

A l'alignement et sur les limites séparatives sont interdits :

- Les murs constitués de potelets béton et d'éléments préfabriqués superposés,
- Les bâches et claustras.

La hauteur des clôtures est mesurée :

- à partir de l'arase du trottoir, en façade des constructions, en bordure des voies
- à partir du terrain naturel avant travaux éventuels, en limites séparatives.

Les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale hors tout de 2 mètres.

Dans le cas d'un mur bahut, la partie pleine des clôtures ne doit pas excéder 0.80 m et celle-ci doit être surmontée d'un barreaudage simple.

11.e. Éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Dans les Espaces Verts Protégés (EVP) repérés au plan de zonage (trame représentant des ronds verts), les dispositions suivantes s'appliquent :

- A condition que la surface totale d'emprise au sol des constructions autorisées à l'intérieur de la trame EVP portée au plan et réalisées à compter de la date d'opposabilité du PLU, ne dépasse pas 25m² de surface de plancher par unité foncière, sont autorisées :
 - Les extensions des constructions,
 - Les annexes,
 - Les aménagements légers non bâtis,
 - Les installations de loisirs liées à l'habitation,
 - Les piscines,
 - Les clôtures à condition de ne pas être opaques.

- Une souplesse d'application pourra être admise pour les constructions dont l'unité foncière est recouverte à plus de 50% par un EVP à condition :
 - que le projet justifie que sa localisation est nécessaire au sein de l'EVP,
 - qu'il fasse l'objet d'une attention particulière quant à son intégration dans le paysage
 - et que la dominante végétale de l'espace soit maintenue, en particulier sur la limite de fond de parcelle.
- Dans tous les cas, les constructions devront observer un retrait minimal de 8m par rapport à la limite de fond de parcelle.
- Ces dispositions ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, excepté en cas de sinistre suite à une inondation.

Article UC 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 | Dispositions générales

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

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

La surface à prendre en compte est de 25 m² par emplacement, desserte comprise.

12.2 | Normes de stationnement applicables dans l'ensemble de la zone UC

► Construction à usage d'habitation

Il est exigé 2 places de stationnement par logements.

Les opérations d'ensemble doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 4 logements.

Les places de stationnement visiteurs peuvent être regroupées. Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Pour les bâtiments de plus de 3 logements, il est exigé la réalisation d'un emplacement 2 roues non motorisés par logement dans un local aménagé à cet effet et sécurisé.

► Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places par logement.

► Équipements d'intérêt général ou contribuant au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).



Article UC 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Pour toute plantation, le choix d'espèces locales (liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Les espaces libres de construction, traités en espaces non imperméabilisés, représenteront 70% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UC 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant dans le paysage urbain existant.

Il s'agira par exemple (liste non exhaustive) de :

- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Article UC 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Non réglementé

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de bureaux, d'activités artisanales ou commerciales, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises et à condition qu'elles représentent une surface inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher du local d'activité, sans dépasser 80m² de surface de plancher.
- Les installations répertoriées dans la nomenclature des installations classées, aux rubriques autres que « Entrepôts couverts » ; à condition que la moitié des critères de mesure (volume, poids, puissance, effectifs, etc....) nécessitant la déclaration ne soit pas atteinte.

2.2 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur UXb

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, décrites à la rubrique « Entrepôts couverts », sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer de dommages graves aux personnes et aux biens

Article UX 3 : Conditions de desserte des terrains

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès doivent être aménagés en retrait, de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvrer.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des résidus ménagers.

Les accès doivent avoir :

- Au minimum une largeur de chaussée de 8 m,
- Au minimum un rayon de courbure de 15 m,
- Au minimum un trottoir de piétons.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse est déconseillée, toutefois si elle s'avère indispensable, elle doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.



Article UX 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.a. Alimentation en eau potable

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

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

4.b. Assainissement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

La gestion des eaux usées, ainsi que la gestion des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de zonage d'assainissement et du règlement d'assainissement approuvé.

►Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans stagnation par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les égouts pluviaux, les fossés, le milieu naturel est interdite.

►Eaux usées autres que domestiques :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est soumise à prescription de qualité définie par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

►Eaux pluviales

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

Pour toute nouvelle construction ou opération d'ensemble, l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière (en cuve, en citerne, par des puisards suffisamment dimensionnés ou des toits-terrasses,...) ou à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales ou eaux claires de nappe ne pourront être reversés dans les réseaux de collecte des eaux usées ou pluviales.

4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Dans la zone, les dessertes électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrées.

4.d Déchets ménagers

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

La collecte des déchets doit se faire en conformité avec les règlements sanitaires départementaux et communaux.

Les vieux papiers et, d'une manière générale, les déchets ne doivent en aucun cas être l'objet d'un broyage humide avec évacuation à l'égout.

Les déchets solides, liquides ou gazeux des entreprises doivent être stockés dans des containers fermés prévus à cet effet et évacués vers leurs lieux de traitement.

Article UX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Non réglementé.

Article UX 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UXa

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

6.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UXb

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement.

Toutefois, la marge de reculement peut être ramenée à 5m pour les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'habitation à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 % de la surface frappée de reculement.

6.3 | Cas particuliers

- Dans le cas d'un aménagement, d'une surélévation et/ou d'une extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle, l'implantation dans le prolongement desdites constructions est admise, sans diminution du retrait préexistant.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal de 1m compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

Article UX 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H - correspondant au point le plus haut) du bâtiment avec un minimum de 6m (H/2 et 6m minimum).

7.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Les extensions des constructions existantes qui ne seraient pas conforme à la présente règle, si elles ne comportent pas de saillies (encorbellement, débord de toiture, balcon, etc.), ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve que le retrait existant ne soit pas diminué.



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

8.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même unité foncière ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé d'entre eux avec un minimum de 8 m (H/2 et 8m minimum).

8.2 | Cas particuliers

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).

Article UX 9 : Emprise au sol des constructions

9.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

9.2 | Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règle pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UXa

La hauteur mesure la dimension des constructions à partir du sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé. Les constructions doivent avoir une hauteur maximale hors tout de 8m.

10.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UXb

La hauteur mesure la dimension des constructions à partir du sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé. Les constructions doivent avoir une hauteur maximale hors tout de 12m.

10.3 | Cas particuliers

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le cas où la construction existante excède la hauteur autorisée, la hauteur des extensions ne doit pas excéder celle de la construction existante.

Article UX 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.a. Intégration dans l'environnement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

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

Les constructions doivent également être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue, ni à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent préserver les plantations d'arbres existants.

11.b. Volumes et terrassements

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Les constructions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement immédiat et les paysages dans lesquels elles s'inscrivent.

Les constructions d'habitation doivent s'accorder au mieux avec les bâtiments à usage d'activités qu'elles accompagnent.

11.c. Façades, matériaux et couleurs

11.c.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les façades arrières ou latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale, ou en harmonie avec elle.

Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents, mais s'harmonisant avec le reste des façades ainsi que l'environnement.

L'emploi en façade de tôles galvanisées, de bardages métalliques non peints est interdit.

L'utilisation de tôles prélaquées est autorisée.

L'emploi en façade de tous matériaux à caractère provisoire, hétéroclite ou disparate est interdit.

Les enduits, lorsqu'ils sont utilisés, doivent être d'aspect lisse.

11.c.2 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur UXa

Les pignons et les long pans des constructions doivent être de couleur claire (blanc cassé) uniforme.

11.d. Toitures et couvertures

11.d.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Les couvertures apparentes en matériaux d'aspects « ondulé », « papier goudronné », « en bac acier galvanisé » et « matière translucide » sont interdites.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent être cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

11.d.2 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur UXa

La couleur des toitures doit être rouge tuile.



11.e. Clôtures

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

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

A l'alignement et sur les limites séparatives, les clôtures doivent être constituées soit :

- par un mur plein maçonné, enduit et recouvert par des chaperons,
- soit par des haies vives, soit par un grillage vert,
- soit par un dispositif à claire voie.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs constitués de potelets béton et d'éléments préfabriqués superposés sont interdits, tant à l'alignement des voies qu'en limites séparatives.

Dans le cas d'une clôture établie en limite séparative entre les propriétés privées non communales, l'utilisation des panneaux d'aspect « bois fabriqués » pour l'usage de clôtures est autorisée. Dans les autres cas, l'utilisation de panneaux de bois est interdite.

La hauteur des clôtures est mesurée :

- à partir de l'arase du trottoir, en façade des constructions, en bordure des voies
- à partir du terrain naturel avant travaux éventuels, en limites séparatives.

Les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale hors tout de 2m.

Dans le cas d'un mur bahut, la partie pleine des clôtures ne doit pas excéder 0.80 m et celle-ci doit être surmontée d'un barreaudage simple.

11.f. Aire de stockage et gestion des déchets

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Les aires de stockage de matières premières, combustibles ou déchets, doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public. Elles doivent être intégrées ou composées avec les bâtiments, ou protégées des vues par des haies vives.

Les déchets doivent être regroupés dans des aires de stockage de dimensions suffisantes pour recevoir les containers agréés par les services chargés de leur collecte.

11.e. Enseignes

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Les enseignes doivent être intégrées dans le volume bâti (elles ne peuvent pas déborder de celui-ci) et les couleurs vives n'en occuper que le tiers de la surface.

Article UX 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 | Dispositions générales

Sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour permettre de réaliser toutes les manœuvres, y compris les manœuvres d'entrée et de sortie, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations.

12.2 | Normes de stationnement applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

► Constructions à usage de bureaux

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Un emplacement abrité suffisant pour accueillir plusieurs véhicules à 2 roues non motorisés est également exigé.

▶ **Constructions à usage d'entrepôt**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Des emplacements suffisants, pour permettre les manœuvres de chargement des véhicules, doivent être prévus sur l'unité foncière.

▶ **Construction à usage d'artisanat**

Il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 300 m² de surface de plancher.

Au delà de 300 m² de surface de plancher, il est exigé une place par tranche de 80 m² de surface de plancher supplémentaire.

▶ **Construction à usage de commerce**

Il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 300 m² de surface de plancher.

Au delà de 300 m² de surface de plancher, il est exigé une place par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

▶ **Constructions à usage d'habitation,**

Il est exigé une place par tranche de 80m² de surface de plancher.

Article UX 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Les espaces libres de pleine terre doivent représenter 30% de l'unité foncière.

50% des marges de reculement par rapport aux voies doivent être traitées en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie non bâtie sur la parcelle.

Pour toute plantation, le choix d'espèces locales (liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 | Dispositions complémentaires applicables aux parcelles situées le long du chemin des Fossés

Les établissements situés en limite du chemin des Fossés doivent planter un écran boisé, en pourtour de cette limite, constitué de plantations d'arbres à feuilles persistantes et d'une largeur minimale de 5m.

Article UX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Non réglementé.

Article UX 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant dans le paysage urbain existant.



Il s'agira par exemple (liste non exhaustive) de :

- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Article UX 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Article UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UZ

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

1.2 | Dispositions complémentaires applicables dans la bande de 50m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100ha (Délimitation portée au plan de zonage)

Toute nouvelle construction est interdite.

Article UZ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UZ

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol listées ci après, sous réserve de mise en œuvre des dispositions particulières dans le périmètre de protection éloigné du champ captant « de Bourron -Sel »

- Les constructions, installations, équipements, dépôts utiles, à vocation industrielle ou d'entrepôt, à condition d'être nécessaires à l'exploitation du service fluvial et à condition de ne pas porter atteinte à la sensibilité écologique du site Natura 2000.

2.2 | Dispositions complémentaires applicables dans la bande de 50m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100ha (Délimitation portée au plan de zonage)

Est seulement autorisée la reconstruction à égalité de surface des planchers en cas de sinistre.

2.3 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis au risque d'inondation (Secteurs repérés par une trame spécifique au plan de zonage)

Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Vallée du Loing (Voir Annexes du présent PLU).

Article UZ 3 : Conditions de desserte des terrains

Non réglementé.



Article UZ 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.a. Alimentation en eau potable

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

4.b. Assainissement

La gestion des eaux usées, ainsi que la gestion des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de zonage d'assainissement et du règlement d'assainissement approuvé.

► Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans stagnation par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

► Eaux usées autres que domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est soumise à prescription de qualité définie par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

► Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Pour toute nouvelle construction ou opération d'ensemble, l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière (en cuve, en citerne, par des puisards suffisamment dimensionnés ou des toits-terrasses,...) ou à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales ou eaux claires de nappe ne pourront être reversés dans les réseaux de collecte des eaux usées ou pluviales.

4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Pour toute nouvelle construction et opérations de toutes natures, les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

4.d Déchets ménagers

Les locaux de stockage des bacs à déchets doivent être en conformité avec les règlements sanitaires départementaux et communaux.

Les vieux papiers et les déchets ne doivent pas faire l'objet d'un broyage humide avec évacuation à l'égout.

Article UZ 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UZ 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit avec un retrait minimum de 2m par rapport à l'alignement des voies.

Article UZ 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en observant une marge de reculement minimum de 2m.

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

Deux constructions, non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3m.

Article UZ 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UZ 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article UZ 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.



Article UZ 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article UZ 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UZ 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UZ 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé



Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser



I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation agricole,
- Les constructions à vocation d'industrie,
- Les constructions à vocation d'artisanat,
- Les constructions à vocation d'entrepôt.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

Sont admises, les constructions non visées à l'article 1AU1 et respectant les conditions particulières détaillées ci-après, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où :

- La capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée,
- Elle est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Sont soumises à conditions particulières, sous réserve du respect des dispositions édictées ci-avant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de commerce à condition que la surface de plancher hors surface de stockage ne dépasse pas 30m²,
- Les sous-sols sont autorisés sous réserves de l'installation par le pétitionnaire d'un équipement d'évacuation des eaux en cas de remontée de nappe, pour les constructions inscrites dans le secteur de la nappe phréatique repérée au plan. Ces eaux de nappe ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau de collecte des eaux usées.

2.2 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à des objectifs de mixité sociale en application de l'article L123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme (secteurs délimités au plan de zonage)

Dans les secteurs délimités au plan de zonage, 40 % au minimum à 50 % au maximum des logements devront être à usage locatif dont la moitié accessibles socialement.

Article 1AU 3 : Conditions de desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voiries nouvelles, publique ou privée, doivent avoir une emprise minimale de :

- 6m pour une voie principale
- 5m pour les autres voies.

Les voies douces (piétons et cycles) en site propre doivent présenter une largeur minimale de 3m.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 6 logements.

Article 1AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.a. Alimentation en eau potable

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

4.b. Assainissement

La gestion des eaux usées, ainsi que la gestion des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de zonage d'assainissement et du règlement d'assainissement approuvé.

▶ Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans stagnation par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

▶ Eaux usées autres que domestiques :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est soumise à prescription de qualité définie par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

▶ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Pour toute nouvelle construction ou opération d'ensemble, l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière (en cuve, en citerne, par des puisards suffisamment dimensionnés ou des toits-terrasses,...) ou à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales ou eaux claires de nappe ne pourront être reversés dans les réseaux de collecte des eaux usées ou pluviales.

4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Pour toute nouvelle construction et opérations de toutes natures, les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

4.d Déchets ménagers

Les locaux de stockage des bacs à déchets doivent être en conformité avec les règlements sanitaires départementaux et communaux.

Les vieux papiers et les déchets ne doivent pas faire l'objet d'un broyage humide avec évacuation à l'égout.

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.



Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AU 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3m par rapport à l'alignement.

6.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal de 1m compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

Article 1AU 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H - correspondant au point le plus haut) du bâtiment avec un minimum de 3m (H/2 et 3m minimum)

7.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

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

Non réglementé

Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

La hauteur des constructions mesurée par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres.

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles ou en attique.

Le niveau du rez-de-chaussée et les terrasses ne peuvent pas être surélevés de plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.

10.2 | Cas particuliers

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.a. Intégration dans l'environnement

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

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

11.b. Toitures

Non réglementé

11.c. Parements extérieurs

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

11.d. Clôtures

La réalisation de clôture n'est pas obligatoire.

Dans le cas d'implantation d'une clôture :

- Leur hauteur ne doit pas excéder 1,5 mètre, hors tout.
- La réalisation d'un mur seul est autorisée si celui-ci reste inférieur à 1 mètre hors tout.
- Elles doivent être constituées d'un système à claire-voie de type grilles, grillages, ganivelles seuls ou en complément d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,7m et peuvent être doublées par une haie vive d'essences variées.

Les clôtures maçonnées ou grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15x15cm au niveau du sol, tous les 5m environ.



Article 1AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 | Dispositions générales

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

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

La surface à prendre en compte est de 25 m² par emplacement, desserte comprise.

12.2 | Normes de stationnement applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

► Construction à usage d'habitation

Il est exigé 2 places de stationnement par logements.

Les opérations d'ensemble doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 4 logements.

Les places de stationnement visiteurs peuvent être regroupées. Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Pour les bâtiments de plus de 3 logements, il est exigé la réalisation d'un emplacement 2 roues non motorisés par logement dans un local aménagé à cet effet et sécurisé.

► Extension et changement de destination à vocation d'habitation

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les extensions créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places par logement.

► Commerces

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement destiné à la vente.

► Bureaux

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher.

De plus, un emplacement abrité et sécurisé suffisant pour accueillir plusieurs véhicules à 2 roues non motorisés est exigé.

► Hôtels et restaurants

Il est exigé une place par chambre et une place par tranche de 12m² de restaurant.

► Équipements d'intérêt général ou contribuant au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Article 1AU 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Pour toute plantation, le choix d'espèces locales (liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

La végétalisation des fonds de parcelle est obligatoire.

Les espaces libres non imperméabilisés représenteront 20 % de surface de pleine terre.

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

Dans toute opération de construction d'au moins 6 logements, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement).

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'1,5m, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 1AU 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant dans le paysage urbain existant.

Il s'agira par exemple (liste non exhaustive) de :

- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Article 1AU 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUXB

Article 1AUxb 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Non réglementé

Article 1AUxb 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Sont admises, les constructions non visées à l'article 1AUxb1 et respectant les conditions particulières détaillées ci-après, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions sous réserve du respect des dispositions édictées ci- avant :

- Les constructions à usage de bureaux, d'activités artisanales ou commerciales, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises et à condition qu'elles représentent une surface inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher du local d'activité, sans dépasser 80m² de surface de plancher.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, décrites à la rubrique « Entrepôts couverts », à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer de dommages graves aux personnes et aux biens.

Article 1AUxb 3 : Conditions de desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès doivent être aménagés en retrait, de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvrer.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des résidus ménagers.

Les accès doivent avoir :

- Au minimum une largeur de chaussée de 8 m,
- Au minimum un rayon de courbure de 15 m,
- Au minimum un trottoir de piétons.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse est déconseillée, toutefois si elle s'avère indispensable, elle doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AUxb 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.a. Alimentation en eau potable

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

4.b. Assainissement

La gestion des eaux usées, ainsi que la gestion des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de zonage d'assainissement et du règlement d'assainissement approuvé.

▶ Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans stagnation par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les égouts pluviaux, les fossés, le milieu naturel est interdite.

▶ Eaux usées autres que domestiques :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est soumise à prescription de qualité définie par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

▶ Eaux pluviales

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

Pour toute nouvelle construction ou opération d'ensemble, l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière (en cuve, en citerne, par des puisards suffisamment dimensionnés ou des toits-terrasses,...) ou à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales ou eaux claires de nappe ne pourront être reversés dans les réseaux de collecte des eaux usées ou pluviales.

4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Dans la zone, les dessertes électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrées.

4.d Déchets ménagers

La collecte des déchets doit se faire en conformité avec les règlements sanitaires départementaux et communaux.

Les vieux papiers et, d'une manière générale, les déchets ne doivent en aucun cas être l'objet d'un broyage humide avec évacuation à l'égout.

Les déchets solides, liquides ou gazeux des entreprises doivent être stockés dans des containers fermés prévus à cet effet et évacués vers leurs lieux de traitement.

Article 1AUxb 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



Article 1AUXb 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUXb

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement.

Toutefois, la marge de reculement peut être ramenée à 5m pour les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'habitation à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 % de la surface frappée de reculement.

6.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal de 1m compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

Article 1AUXb 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUXb

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H - correspondant au point le plus haut) du bâtiment avec un minimum de 6m (H/2 et 6m minimum)

7.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

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

8.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUXb et de ses secteurs

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même unité foncière ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé d'entre eux avec un minimum de 8 m (H/2 et 8m minimum).

8.2 | Cas particuliers

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).

Article 1AUXb 9 : Emprise au sol des constructions

9.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUXb et de ses secteurs

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

9.2 | Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règle pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Article 1AUxb 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUxb

La hauteur mesure la dimension des constructions à partir du sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé. Les constructions doivent avoir une hauteur maximale hors tout de 12 m.

10.2 | Cas particuliers

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Article 1AUxb 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.a. Intégration dans l'environnement

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

Les constructions doivent également être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue, ni à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent préserver les plantations d'arbres existants.

11.b. Volumes et terrassements

Les constructions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement immédiat et les paysages dans lesquels elles s'inscrivent.

Les constructions d'habitation doivent s'accorder au mieux avec les bâtiments à usage d'activités qu'elles accompagnent.

11.c. Façades, matériaux et couleurs

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les façades arrières ou latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale, ou en harmonie avec elle.

Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents, mais s'harmonisant avec le reste des façades ainsi que l'environnement.

L'emploi en façade de tôles galvanisées, de bardages métalliques non peints est interdit.

L'utilisation de tôles prélaquées est autorisée.

L'emploi en façade de tous matériaux à caractère provisoire, hétéroclite ou disparate est interdit.

Les enduits, lorsqu'ils sont utilisés, doivent être d'aspect lisse.



11.d. Toitures et couvertures

Les couvertures apparentes en matériaux d'aspects « ondulé », « papier goudronné », « en bac acier galvanisé » et « matière translucide » sont interdites.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent être cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

11.e. Clôtures

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

A l'alignement et sur les limites séparatives, les clôtures doivent être constituées soit :

- par un mur plein maçonné, enduit et recouvert par des chaperons,
- soit par des haies vives, soit par un grillage vert,
- soit par un dispositif à claire voie.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs constitués de potelets béton et d'éléments préfabriqués superposés sont interdits, tant à l'alignement des voies qu'en limites séparatives.

Dans le cas d'une clôture établie en limite séparative entre les propriétés privées non communales, l'utilisation des panneaux d'aspect « bois fabriqués » pour l'usage de clôtures est autorisée. Dans les autres cas, l'utilisation de panneaux de bois est interdite.

La hauteur des clôtures est mesurée :

- à partir de l'arase du trottoir, en façade des constructions, en bordure des voies
- à partir du terrain naturel avant travaux éventuels, en limites séparatives.

Les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale hors tout de 2m.

Dans le cas d'un mur bahut, la partie pleine des clôtures ne doit pas excéder 0.80 m et celle-ci doit être surmontée d'un barreaudage simple.

11.f. Aire de stockage et gestion des déchets

Les aires de stockage de matières premières, combustibles ou déchets, doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public. Elles doivent être intégrées ou composées avec les bâtiments, ou protégées des vues par des haies vives.

Les déchets doivent être regroupés dans des aires de stockage de dimensions suffisantes pour recevoir les containers agréés par les services chargés de leur collecte.

11.e. Enseignes

Les enseignes doivent être intégrées dans le volume bâti (elles ne peuvent pas déborder de celui-ci) et les couleurs vives n'en occuper que le tiers de la surface.

Article 1AUXb 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 | Dispositions générales

Sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour permettre de réaliser toutes les manœuvres, y compris les manœuvres d'entrée et de sortie, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations.

12.2 | Normes de stationnement applicables dans l'ensemble de la zone 1AUxb

▸ Constructions à usage de bureaux

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Un emplacement abrité suffisant pour accueillir plusieurs véhicules à 2 roues non motorisés est également exigé.

▸ Constructions à usage d'entrepôt

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Des emplacements suffisants, pour permettre les manœuvres de chargement des véhicules, doivent être prévus sur l'unité foncière.

▸ Construction à usage d'artisanat

Il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 300 m² de surface de plancher.

Au delà de 300 m² de surface de plancher, il est exigé une place par tranche de 80 m² de surface de plancher supplémentaire.

▸ Construction à usage de commerce

Il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 300 m² de surface de plancher.

Au delà de 300 m² de surface de plancher, il est exigé une place par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

▸ Constructions à usage d'habitation,

Il est exigé une place par tranche de 80m² de surface de plancher.

Article 1AUxb 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUxb

Les espaces libres de pleine terre doivent représenter 30% de l'unité foncière.

50% des marges de reculement par rapport aux voies doivent être traitées en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie non bâtie sur la parcelle.

Pour toute plantation, le choix d'espèces locales (liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 | Dispositions complémentaires applicables aux parcelles situées le long du chemin des Fossés

Les établissements situés en limite du chemin des Fossés doivent planter un écran boisé, en pourtour de cette limite, constitué de plantations d'arbres à feuilles persistantes et d'une largeur minimale de 5 m.

Article 1AUxb 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 1AUxb 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant dans le paysage urbain existant.



Il s'agira par exemple (liste non exhaustive) de :

- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Article 1AUxb 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ANC

Article Anc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Anc

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

1.2 | Dispositions complémentaires applicables dans la bande de 50m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100ha (Délimitation portée au plan de zonage)

Toute nouvelle construction est interdite.

Article Anc 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Anc

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol listées ci après, sous réserve de mise en œuvre des dispositions particulières dans le périmètre de protection éloigné du champ captant « de Bourron -Sel »

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur,
- Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes quel que soit leur usage.

2.2 | Dispositions complémentaires applicables dans la bande de 50m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100ha (Délimitation portée au plan de zonage)

Sont seulement autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multi- fonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères.

Article Anc 3 : Conditions de desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Article Anc 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.a. Alimentation en eau potable

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

4.b. Assainissement

La gestion des eaux usées, ainsi que la gestion des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de zonage d'assainissement et du règlement d'assainissement approuvé.

▶ Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent 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 et du sous-sol.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités, dans les égouts pluviaux, les fossés, le milieu naturel est interdite.

▶ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute nouvelle construction ou opération d'ensemble, l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière (en cuve, en citerne, par des puisards suffisamment dimensionnés ou des toits-terrasses,...) ou à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales ou eaux claires de nappe ne pourront être reversés dans les réseaux de collecte des eaux usées ou pluviales.

4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Pour toute nouvelle construction et opérations de toutes natures, les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article Anc 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci est réalisé.

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

6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Anc

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un retrait minimal de 1m par rapport à l'alignement.

6.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal de 1m compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.



Article Anc 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un recul minimal de 1m.

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

Non réglementé

Article Anc 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article Anc 10 : Hauteur maximale des constructions :

10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Anc

La hauteur des constructions mesurée par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 3 mètres.

Le niveau du rez-de-chaussée et les terrasses ne peuvent pas être surélevés de plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.

10.2 | Cas particuliers

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Article Anc 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne intégration du bâtiment dans son environnement

Article Anc 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique ou privée.

Article Anc 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Pour toute plantation, le choix d'espèces locales (liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article Anc 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article Anc 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article Anc 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé



Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

1.2 | Dispositions complémentaires applicables dans la bande de 50m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100ha (Délimitation portée au plan de zonage)

Toute nouvelle construction est interdite.

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

2.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N excepté dans les secteurs Nz et Nj

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol listées ci après, sous réserve de mise en œuvre des dispositions particulières dans le périmètre de protection éloigné du champ captant « de Bourron -Sel »

- Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes quel que soit leur usage,
- les aménagements et les installations assurant la vocation multi- fonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères,
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, et à condition d'être compatibles avec la sensibilité paysagère du site.

2.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

Sont seulement autorisées, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les installations, type abri de jardins, à condition d'être démontables et d'avoir une superficie maximale de 7m² de surface de plancher.
 - Il ne sera admis qu'une seule construction par unité foncière.
- Une construction d'usage commun permettant l'entreposage du matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins dans la limite de 25m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la sensibilité paysagère du site.

2.3 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nz

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol listées ci après, sous réserve de mise en œuvre des dispositions particulières dans le périmètre de protection éloigné du champ captant « de Bourron -Sel » :

- Les aménagements et les installations assurant les missions écologiques et paysagères liées à la gestion, la mise en valeur ou la conservation du site Natura 2000 ou des zones humides et à condition d'être compatibles avec la sensibilité écologique des sites, les orientations et dispositions en faveur de leur préservation et qu'aucun affouillements, exhaussements du sol ou remblaiements ne soient nécessaires.

2.4 | Dispositions complémentaires applicables dans la bande de 50m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100ha (Délimitation portée au plan de zonage)

Sont seulement autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multi- fonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères.

2.5 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis au risque d'inondation (Secteurs repérés par une trame spécifique au plan de zonage)

Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Vallée du Loing (Voir Annexes du présent PLU).

Article N 3 : Conditions de desserte des terrains

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.a. Alimentation en eau potable

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

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

4.b. Assainissement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

La gestion des eaux usées, ainsi que la gestion des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de zonage d'assainissement et du règlement d'assainissement approuvé.

▶ Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent 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 et du sous-sol.

Le dispositif d'assainissement doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités, dans les égouts pluviaux, les fossés, le milieu naturel est interdite.

▶ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute nouvelle construction ou opération d'ensemble, l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière (en cuve, en citerne, par des puisards suffisamment dimensionnés ou des toits-terrasses,...) ou à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales ou eaux claires de nappe ne pourront être reversés dans les réseaux de collecte des eaux usées ou pluviales.



4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Pour toute nouvelle construction et opérations de toutes natures, les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article N 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N, excepté dans le secteur Nj

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1m comptés à partir dudit alignement.

6.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5m.

Article N 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un recul minimal de 1m.

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

Non réglementé.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N, excepté dans le secteur Nj

La hauteur des constructions mesurée par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel jusqu'à l'épout du toit ne peut excéder 3 mètres.

Le niveau du rez-de-chaussée et les terrasses ne peuvent pas être surélevés de plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.

10.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

La hauteur des constructions mesurée par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut être supérieur à 2m.

10.3 | Cas particuliers

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.a. Intégration dans l'environnement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

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

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

11.b. Toitures

11.b.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N, excepté dans le secteur Nj

Dans le cas de pentes, celles-ci doivent comporter 2 versants comprises entre 35° et 45°.

Les couvertures des toitures doivent être d'aspect tuile plate ou petit moule.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées sur toute leur surface.

11.b.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

L'utilisation de matériaux de fortune (matériaux de démolition, de récupération, etc.) est interdite.

Ne sont autorisés que des matériaux d'aspects bois.

11.c. Parements extérieurs

11.c.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N, excepté dans le secteur Nj

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

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et ou préexistantes sur la parcelle.

11.c.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

L'utilisation de matériaux de fortune (matériaux de démolition, de récupération, etc.) est interdite.

Ne sont autorisés que des matériaux d'aspects bois.



11.d. Clôtures

11.d.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N, excepté dans les secteurs Nj et Nz

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

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

A l'alignement et sur les limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur plein maçonné revêtu d'un enduit ciment et d'un chaperon ;
- soit par des haies vives, soit par un grillage vert ;
- soit par un dispositif à claire voie.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Dans le cas d'une clôture établie en limite séparative entre les propriétés privées non communales, l'utilisation des panneaux de bois fabriqués pour l'usage de clôtures est autorisée. Dans les autres cas, l'utilisation de panneaux de bois est interdit.

Les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale hors tout de 2 m.

Dans le cas d'un mur bahut, la partie pleine de ces clôtures ne doit pas excéder 0.80 m et celle-ci doit être surmontée d'un barreaudage simple.

11.d.2 | Dispositions particulières applicables dans les seuls secteurs Nj et Nz

La réalisation de clôture n'est pas obligatoire.

Dans le cas d'implantation d'une clôture :

- Leur hauteur ne doit pas excéder 1,5 mètre, hors tout.
- Elles doivent être constituées d'une haie vive et variée doublée ou non d'un grillage vert ou d'un système à claire-voie type ganivelle.

Article N 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé.

Article N 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Pour toute plantation, le choix d'espèces locales (liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé.

Article N 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé.

Article N 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé.





Annexes



ANNEXE 1 - EMBLEMES RESERVES

N°	Vocation	Bénéficiaire	Superficie
ER 1	Création d'une voirie	Commune	1507 m ²
ER 2	Aménagement de l'entrée de village	Commune	2760 m ²
ER 3	Aménagement d'une liaison douce Largeur = 4 mètres	Commune	3527 m ²
ER 4	Aménagement d'un accès	Commune	378 m ²
ER 5	Extension du cimetière	Commune	8114 m ²
ER 6	Élargissement de l'accès à la zone 1AU	Commune	604 m ²
ER 7	Aménagement d'une liaison douce	Commune	716 m ²

ANNEXE 2 - ESPECES VEGETALES PRECONISEES

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

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

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines

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

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

LIANES

Elles sont plus difficiles à trouver auprès des fournisseurs mais on peut en citer quelques-unes.

Lierre (*Hedera helix*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/lierre.htm>

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/chevrefeuille%20des%20bois.htm>

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/clematite.htm>

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/gesse%20sauvage.htm>

Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/ronce.htm>

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

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron des haies		eutrophiles
<i>Carduus crispus</i>	Chardon crépu		eutrophiles
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher		mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais		mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé		eutrophiles
<i>Epilobium tetragonum</i>	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine-des-prés		
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon		eutrophiles
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune		mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique		eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais		mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale		
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune		mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale		
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges		Tourbières
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges		
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve		
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés		

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
<i>Rumex crispus</i>	Patience crépue		européennes, hygrophiles
<i>Silene flos-cuculi</i>	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

Psychrophile : capable de survivre à des températures froides.

ANNEXE 3 - ESPECES VEGETALES INVASIVES A PROSCRIRE

Liste des espèces invasives

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif – ANVL. 159 pages

Document actualisé avec les données du CBNBP :

<http://cbtnbp.mnhn.fr/cbtnbp/ressources/ressources.jsp>

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

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

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

Liste 2 : especes invasives potentielles a surveiller attentivement

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

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

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

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Abutilon theophrastii</i> Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	C. Am.
<i>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
<i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthaceae	S. Am.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Bidens subalternans</i> L.	Asteraceae	S. Am
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
<i>Centaurea diffusa</i> Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
<i>Cordyline australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardii</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Datura innoxia</i> Miller (= <i>D. metel</i> L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermocosc.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hormem.) Link	Poaceae	Am.
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	Papaveraceae	N. Am.
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbiaceae	N. Am.
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
<i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
<i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poir. subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poir.	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

ANNEXE 4 - RECOMMANDATIONS POUR MENER A BIEN SA DEMANDE D'AUTORISATION DANS LES ESPACES PROTEGES AU TITRE DU PATRIMOINE OU DES SITES



SERVICE DÉPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE SEINE-ET-MARNE

Pavillon Sully - Palais de Fontainebleau
77300 FONTAINEBLEAU

Téléphone 01.60.74.50.20
Télécopie : 01.60.72.73.19

www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap77/



RECOMMANDATIONS POUR MENER A BIEN SA DEMANDE D'AUTORISATION DANS LES ESPACES PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE OU DES SITES

Présentation des missions du SDAP :

Le Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP) est un service du ministère de la culture et de la communication chargé de protéger le patrimoine architectural et paysager du département et de conserver aux espaces protégés (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, abords de Monuments historiques, sites) leur qualité, quand ils évoluent ou se développent.

A ce titre, l'architecte des bâtiments de France (ABF) doit émettre un avis sur tous les projets situés dans ces espaces. Ces projets sont présentés sous la forme administrative du permis de construire (PC), du permis de démolir (PD), du permis d'aménager (PA) ou de la déclaration préalable (DP).

Procédure à suivre :

Le demandeur doit se renseigner à la mairie de sa commune pour connaître la situation de son projet et savoir s'il sera soumis à l'appréciation de l'ABF ainsi que la liste des pièces nécessaires à joindre à chaque dossier de demande et la réglementation d'urbanisme en vigueur dans la commune et les servitudes qui s'imposent (POS, PLU, ZPPAUP ...). Chaque projet est examiné au cas par cas et donne lieu à un avis conforme ou à un simple avis suivant sa situation dans le champ ou hors du champ de visibilité avec l'édifice protégé selon l'appréciation exclusive de l'ABF.

Conseils dans l'élaboration de son dossier :

Etablir un dossier clair et lisible qui ne prête pas à interprétation afin d'**EXPRIMER CLAIREMENT CE QUE L'ON VEUT FAIRE**.

Bien localiser le projet par rapport au Monument historique ou dans le site et par rapport aux constructions voisines sur un plan cadastral.

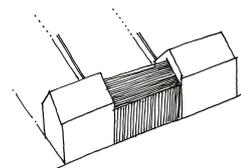
Bien montrer l'existant et en parallèle l'état projeté (plans avant et après travaux).

Fournir des photographies de bonne qualité de l'environnement immédiat du projet (pas de photocopie noir et blanc peu exploitables).

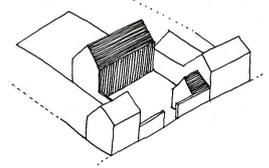
I - LES CONSTRUCTIONS NEUVES D'ESPRIT TRADITIONNEL :

A) Implantation du projet dans un cadre bâti existant - Ne pas rompre la continuité du bâti

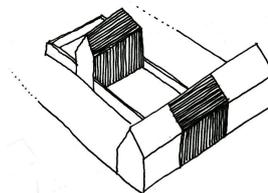
à l'alignement sur rue



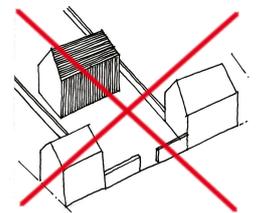
en retrait avec annexe à l'alignement



entre cour et jardin



au centre du terrain



➤ Cas particulier de la parcelle à l'angle de 2 voies : le bâtiment a alors 2 façades principales et le pignon devient une façade exposée à la vue et doit être traité comme tel, soit en volume par l'ajout d'un volume de toiture soit en traitement de la façade par une composition spécifique

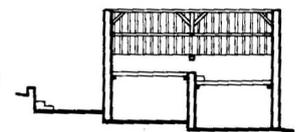
B) Implantation du projet dans un lotissement :

Outre les premiers conseils énoncés ci-dessus, le lotissement peut posséder un règlement propre à l'opération, défini par le concepteur, et ayant pour objectif de produire une identité spécifique à l'opération; dans un souci d'unité, il est nécessaire de le consulter et d'en respecter les règles.

C) Adaptation au terrain naturel :

Eviter le garage en sous-sol alors que le terrain est quasiment plat car il conduit souvent à surélever la construction et à produire l'effet « taupinière ». Préférer un sous-sol sans accès garage et un garage de plain-pied avec le rez-de-chaussée accolé à l'habitation.

La construction doit suivre les mouvements du terrain et non l'inverse. En terrain incliné, la maison s'adapte à la déclivité naturelle du terrain, en évitant autant que possible l'usage du remblai ou du déblai.



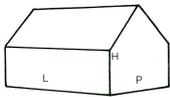
➤ Lorsque plusieurs bâtiments sont juxtaposés linéairement et parallèlement à la pente, les liaisons entre les différents niveaux de rez-de-chaussée s'effectuent à l'aide d'escaliers accompagnés de murets successifs en intégrant les bâtiments dans les lignes du paysage.



D – Architecture

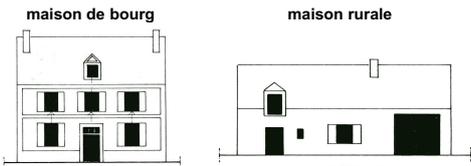
La volumétrie :

La simplicité des formes doit être recherchée et établie en fonction du programme et des contraintes urbaines ou locales et la situation en centre bourg ou en village. Il faut **bien observer les caractères du bâti traditionnel** aux alentours du projet étant donné qu'en Seine-et-Marne, les maisons sont conçues sur un plan nettement rectangulaire avec un faîtage dans le sens de la longueur, d'où des pignons peu larges (en moyenne de 8 à 9 m) et symétriques.



H	3,50 m	1
P	7,00 m	2
L	17,50 m	5

➤ *Le sens du faîtage doit reprendre celui des constructions avoisinantes. Les combles dits « à la Mansart » ne sont pas souhaitables, sauf s'ils constituent une caractéristique locale particulière.*

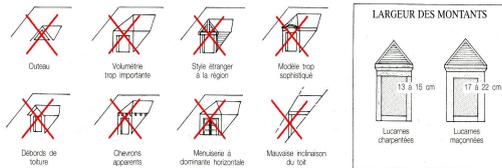


La composition des façades

Les **percements**: dans une conception traditionnelle de l'habitation, les façades comporteront des ouvertures à dominante verticale, nettement plus hautes que larges dans un rapport hauteur/largeur de 1,5 environ.

Les **ouvertures en toiture** seront traitées sous forme de **lucarnes**, surtout en façade sur rue, de préférence à capucine et de bonne proportion, la largeur des piédroits ne pouvant dépasser 20cm de large.

Les **châssis de toit** devront être en nombre limité, 1 pour 5m linéaire de toiture environ, et n'excéderont pas la dimension 78x98. Ils seront encastrés et implantés en partie basse du toit et devront être composés avec les ouvertures de la façade et être axés soit sur les baies situées en-dessous soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. Dans le cas d'un bâtiment ancien, ils comporteront un meneau central de type tabatière à l'ancienne.



Les matériaux

Les **couvertures** seront réalisées dans la plupart des cas en petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite de densité 65 à 80 tuiles au m².

Les **mises en œuvre** locales seront respectées pour les rives et les arêtiers qui seront maçonnés ainsi que le faîtage qui sera à crêtes et embarures.

La **teinte** des tuiles sera choisie dans les tons bruns vieillis et nuancés, en excluant les tons trop clairs et trop uniformes.

Les **enduits** seront réalisés à la chaux, chaux aérienne et sable pour le bâti ancien, et seront de la couleur de la pierre locale de ton ocre et de finition talochée, grattée ou lissée (à préférer en milieu urbain), en excluant les aspects grésés ou à reliefs artificiels et les tons vifs trop agressifs.

Les **encadrements** des ouvertures seront traités en enduit lissé et saillant de 15 cm de large environ.

Les **menuiseries extérieures** (fenêtres, volets et portes) seront en bois ou métal de ton pastel ou foncé. Les vantaux seront recoupés par des petits bois rapportés sur le vitrage et non intégrés à celui-ci afin de produire des carreaux carrés ou verticaux et non horizontaux.

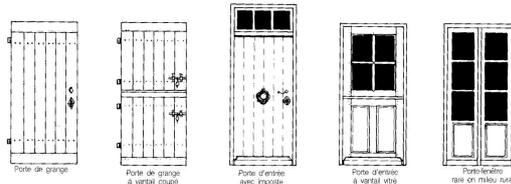
Les **occultations** seront prévues par des volets battants pleins ou semi-persiennés en bois ou par des volets roulants sans coffre apparent extérieur.

Les **couleurs** seront à choisir dans des gammes de gris colorés vert, bleu,...Le blanc pur trop agressif dans l'espace et le bois laissé ton naturel, verni ou lasuré, de tradition non locale, n'étant pas autorisés.

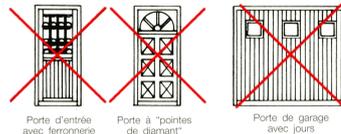
Les portes d'entrée seront traitées dans des teintes plus foncées que les fenêtres dans la même gamme de ton.

A titre indicatif, les teintes RAL suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9002/9003), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005) et vert empire (RAL 6002).

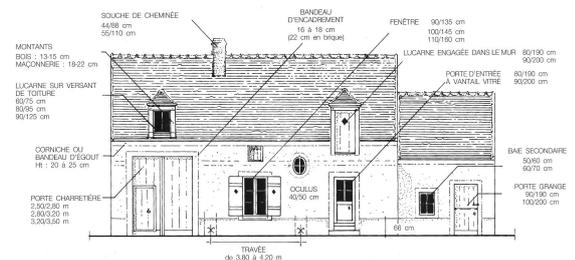
Exemples de portes



A EVITER



Les détails architecturaux, la modénature et le vocabulaire traditionnel du bâtiment :



E) Les clôtures :

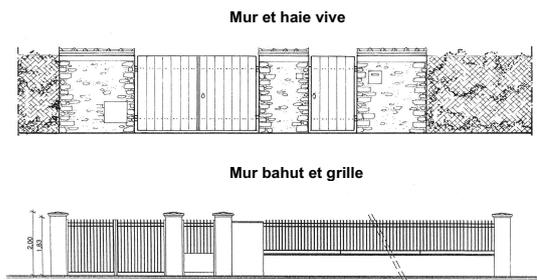
Véritables éléments de transition entre l'espace public et l'espace privé, elles méritent un traitement de qualité dans les espaces à forte sensibilité paysagère ou bâtie.

Sur rue, elles seront constituées d'un matériau de qualité, dans la continuité des clôtures traditionnelles existantes dans la rue, ou suivant les règles du lotissement prédéfinies.

Les clôtures traditionnelles en Seine-et-Marne sont souvent constituées d'un mur en pierres jointoyées ou enduit couronné d'un chaperon de tuiles plates ou d'une mur bahut (1/3 de la hauteur totale soit dans la majorité des cas une soixantaine de cm) en moellons ou en maçonnerie enduite, complété sur les deux tiers suivant d'une grille au dessin sobre en métal ou d'un planchetage constitué de larges lames verticales jointives en bois peint dans le ton des portails et portillons, l'ensemble régnant à la même hauteur.

En mitoyenneté, elles seront plutôt constituées de grillages doublés de haies vives d'essences locales (charmille, lilas, houx, noisetiers, lauriers, troènes, buis..) en excluant les résineux du type thuyas ou cyprès.

Le **portail** suit l'alignement de la clôture sans retrait disgracieux créant un effet d'entonnoir.

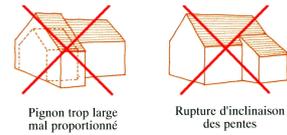
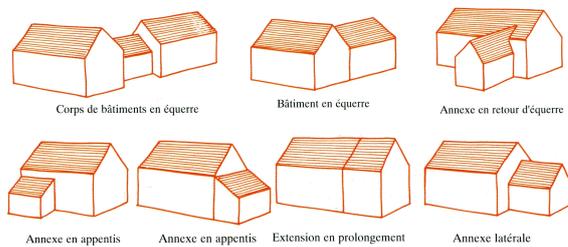


A EVITER



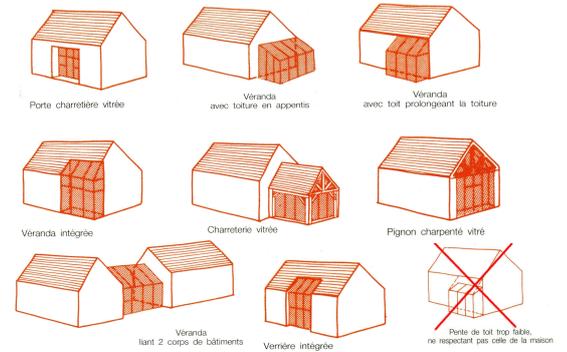
II – LES EXTENSIONS :

Les **annexes** sont bâties sur le même principe volumétrique et avec les mêmes matériaux que la construction à laquelle elles s'accolent.



Les vérandas :

Il s'agit du même principe que les annexes pour la volumétrie. Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les joints de la couverture doit être recherchée. La couverture doit être réalisée en verre afin d'assurer la plus grande transparence.



Ces conseils ont pour objectif d'éclairer les déposataires de demande d'autorisation sur le regard qui sera porté sur leurs projets architecturaux afin de leur éviter le désagrément d'un avis défavorable mais ne constituent pas un document d'une valeur normative absolue.

III – L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :

Pour la mise en œuvre de projets complexes, il est recommandé de prendre contact avec le service ou de se présenter à la permanence du Conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE) situé 27 rue du Marché à Coulommiers.

En effet, suivant le contexte du projet, non définissable a priori, des adaptations des principes ci-dessus énoncés pourront être retenues, si elles permettent d'intégrer harmonieusement la nouvelle construction à son environnement. Les projets d'esprit contemporain faisant œuvre de création seront examinés au cas par cas par l'architecte des bâtiments de France.

Exemples de construction d'architecture contemporaine



(Droits réservés)

Références : La Maison Rurale en Ile-de-France » de Pierre THIEBAUT (Ed. Eyrolles)
Le site du ministère de la culture : www.culture.gouv.fr

ANNEXE 5 - INFORMATION RELATIVE AUX RISQUES PRESENTES PAR LES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de MONTCOURT-FROMONVILLE

1- Les différentes canalisations de transport intéressant la commune de MONTCOURT-FROMONVILLE

La commune de MONTCOURT-FROMONVILLE est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 9 Mai 2016 du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz.

Le tracé est donné sur la carte ci-après. Pour toute information complémentaire et notamment obtenir une carte des tracés avec une échelle plus fine, il conviendra de se rapprocher directement de l'exploitant dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

GRTgaz – Pôle exploitation Val-de-Seine
Equipe Travaux Tiers
2, rue Pierre Timbaud
92 238 GENNEVILLIERS CEDEX

Les renseignements mentionnés sur cette carte ne sauraient engager les organismes ayant contribué à son élaboration. Il s'agit d'un document informatif. La position mentionnée ne permet pas la localisation précise sur le terrain de certaines catégories de canalisations. Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer. De manière générale, les personnes souhaitant des informations plus précises sur les réseaux de canalisations sous pression sont invitées à se rapprocher de leurs exploitants respectifs.

2- Maîtrise de l'urbanisation

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans le tableau ci-après et qui sont issues des distances génériques disponibles pour le gaz :

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 100 et PMS 25 bar	5 m	10 m	10 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation

La première distance délimite la zone dans laquelle toutes constructions ou extensions d'IGH et ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites sans qu'il ne soit possible de revenir dessus.

La zone intermédiaire nécessite que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...). En outre, la mise en œuvre de mesure compensatoire de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIEE devra être consultée a minima lors de la procédure de demande de permis de construire.

Zone justifiant vigilance et information

La distance la plus grande définit la zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

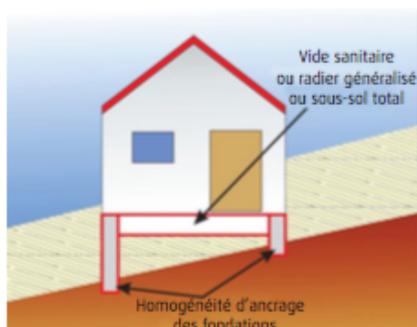
En outre, cette zone doit servir de référence pour l'élaboration du plan communal de sauvegarde (PCS) et, le cas échéant, du document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM).

D'une manière générale et afin d'anticiper toutes difficultés, il convient d'avertir le plus en amont possible le transporteur de tout projet situé dans les zones figurant dans le tableau ci-dessus.

ANNEXE 6 - PRECONISATIONS DE CONSTRUCTION DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Source : DRIEE Ile de France

..... construire



➔ Précisez la nature du sol

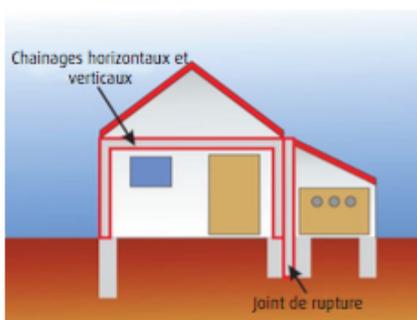
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

➔ Réalisez des fondations appropriées

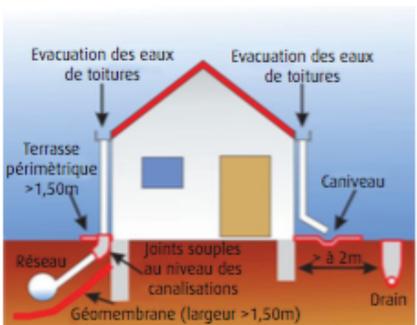
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



➔ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

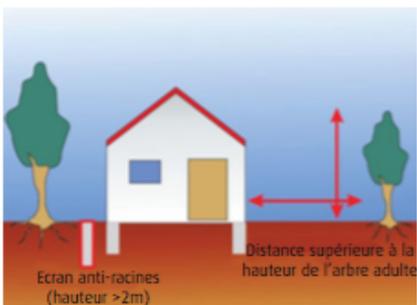
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

..... aménager, rénover



➔ Eviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



➔ Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.