

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

ELABORATION du P.L.U. VILLEROY

APPROBATION

3.1

RÈGLEMENT

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 9/12/2019



Yves DURIS—MAUGER
Christophe LUQUET
9 D.Rue Léon Leroyer —
— 77334 MEAUX CEDEX —
E—MAIL : meaux@ydm.geometre—expert.fr
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22
Fax. 01.60.25.50.41
Bureau Secondaire
12, Rue du Maréchal Joffre
— 77410 CLAYE SOUILLY —

N° de dossier : 16 140

Table des matières

| | |
|---|----|
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES | 3 |
| ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE | 3 |
| ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS | 3 |
| ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D’URBANISME | 5 |
| ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES | 6 |
| ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES..... | 8 |
| ARTICLE 6 – PERMIS DE DEMOLIR | 9 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U | 11 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU | 25 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX | 33 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A | 41 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N | 45 |
| LISTE DES ESSENCES LOCALES Dispositions générales pour le choix des essences végétales | 49 |
| Liste des essences locales préconisées | 49 |
| Liste des plantes invasives à proscrire..... | 55 |

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants, article L.153-1 et suivants, et R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (art. R.111-1 à R.111-50-1), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2 : « 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. »

Article R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R.111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

- Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) le SDRIF : le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

2°) le SDAGE : le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie

3°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans

4°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitudes, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U

5°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme)

6°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

➤ Règlementent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, quand plus restrictives ou contraignantes avec celles prescrites par le PLU tout en restant compatibles

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, etc.

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 ou L.113-1. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.421-23 et R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

➤ Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

Sursis à statuer. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- projet de travaux publics ou opération d'aménagement
- article L.153-11 : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU
- articles L.311-2 : création d'une zone d'aménagement concertée

Autorisation des sols et desserte par les réseaux.

- article L.111-11 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

- article L.151-33 : localisation des aires de stationnement
- article L.151-31 : réduction des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans le cadre de mise à disposition de véhicules électriques avec dispositif de recharge adapté ou véhicules propres en auto-partage
- article L.151-30 : obligations minimales à déterminer pour le stationnement des vélos dans les immeubles d'habitation et de bureau

Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

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

- Habitations légères de loisirs : R.111-37 à 40, ainsi que L.443-1, R.421-2 b), R.421-9 b), R.443-6.
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50
- Campings : R.111-32 à R.111-35
- Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : R111-51

Reconstruction à l'identique et restauration des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

- Article L111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- Article L111-23 : la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local ou naturel d'intérêt écologique répertoriés au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme
 - Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.
 - En application des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, tels qu'elles sont présentées dans l'annexe « Patrimoine local », ainsi que l'article 2 de chaque règlement de zone.
 - Le règlement du PLU, notamment les articles 6, 7 et 8 (implantation des constructions par rapports aux voies, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.
- Emplacement réservé. L'emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage par un quadrillage de couleur rose et répertorié par un numéro de référence. Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (articles R.151-34, R.151-43, R.151-48 et R.151-50 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

➤ La prise en compte des risques naturels.

De manière générale, la présence d'un risque est intégrée dans le préambule de chaque zone (cf. Informations du préambule).

Ce préambule indique la présence de risques technologiques, soit de cavités ou d'un aléa retrait-gonflement des argiles.

Les annexes du présent règlement écrit intègrent un guide de prise en compte de l'aléa retrait gonflement dans les constructions.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, le préambule invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude...).

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par un plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones d'urbanisation futures (AU) et zones naturelles ou agricoles (N et A) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article 113-1 du code de l'urbanisme ;
- les espaces naturels qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les éléments bâtis ou naturels à protéger, identifiés en application de l'article L.151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme comme éléments remarquables du paysage à préserver, secteur à protéger ou à mettre en valeur, pour lesquels s'appliquent des dispositions spécifiques ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics créés en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme ;
- le cas échéant, la traduction graphique des orientations d'aménagement et de programmation déterminées en application de l'article L151-46 du code de l'urbanisme.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :

Les zones dédiées à l'urbanisation

- la zone U, référencée au plan par l'indice U, avec :

→ un sous-secteur Ua, pour le tissu urbain caractéristique du centre-bourg,

- la zone UX, référencée au plan par l'indice UX, pour le tissu d'activités industrielles et tertiaires.

- la zone UE, référencée au plan par l'indice, UE, pour les équipements de loisirs.

- la zone AU, référencée au plan par l'indice AU, destinée à être urbanisée.

Les zones agricoles, naturelles ou non équipées, où s'appliquent les dispositions du titre III, sont :

- la zone A, référencée au plan par l'indice A,

- la zone N, référencée au plan par l'indice N

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et 16 articles :

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

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.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions.

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

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

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

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

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 6 – PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article L421-3, 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'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone constitue la partie urbanisée de la commune de Villeroy. Organisée autour d'un centre ancien, on retrouve également un tissu pavillonnaire plus récent implanté en retrait de l'alignement des voies.

La zone contient un sous-secteur : le sous-secteur Ua, qui correspond à la partie la plus ancienne du bourg de Villeroy et comporte un tissu urbain ancien caractéristique édifié à l'alignement des voies, ainsi que des cours communes.

ARTICLE U.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les campings, caravanings et les habitats légers de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets de toute nature,
- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôt liés à une activité nouvelle,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, excepté ceux mentionnés à l'article U2,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

ARTICLE U.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions annexes isolées qui ne sont affecté ni à l'habitation ni à l'activité sont autorisées, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 25m².

Les constructions à usage de commerce, d'artisanat ou de bureaux sont autorisées, sous réserve que ces activités soient compatibles avec l'habitat et que leur emprise au sol n'excède pas 300m².

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous condition d'être nécessaire aux constructions et n'excédant pas 0,50 m de hauteur. Il pourra être autorisé des affouillements de hauteur supérieur, si ils sont techniquement justifiés ou si ils visent une meilleure intégration paysagère.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La création ou l'aménagement de voiries ouvertes au public doit respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.

Toute construction doit avoir un accès d'au moins 3,5 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées, afin de garantir la meilleure sécurité au niveau de la circulation et des accès.

Aucune habitation ne peut prendre accès sur une voie exclusivement piétonne ou cyclable.

La voirie interne, supportant une circulation automobile, de toute opération d'ensemble réalisée sous forme, notamment de lotissement, permis groupé, association foncière, etc... doit avoir une emprise minimale de 4 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon d'importance de l'opération envisagée, le dimensionnement des voies devant être adapté aux fonctions et usages assurés par la voirie.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être imposé des conditions relatives aux aménagements à prévoir pour les entrées / sorties de véhicules sur la voie de desserte.

ARTICLE U.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement annexé au PLU.

- Eaux pluviales

Tous les aménagements futurs, neufs, réhabilitations ou extensions devront privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales. Toute demande de dérogation sera assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

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

Pour des raisons techniques, liées à la qualité du sous-sol, les techniques de récupération d'eaux pluviales pourront être exigées.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être souterrain depuis la rue.

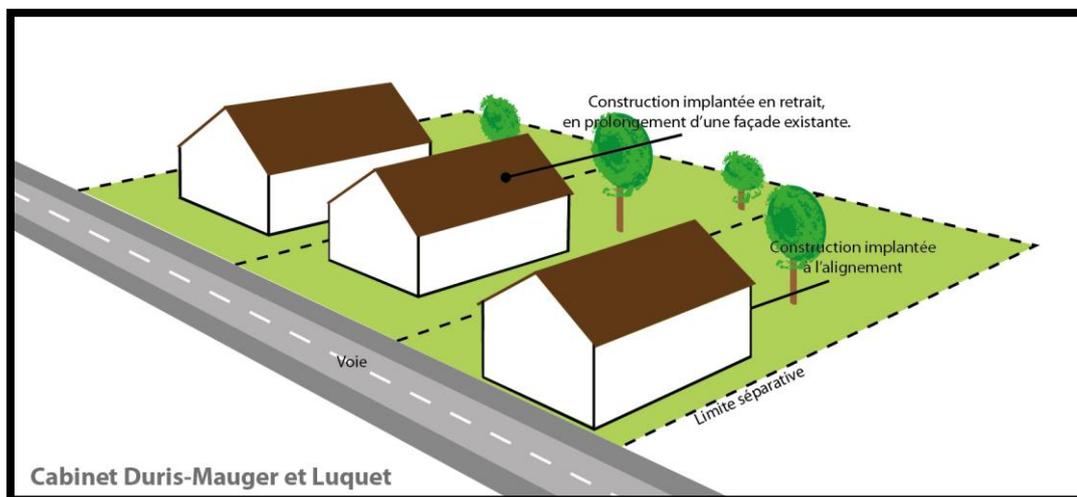
ARTICLE U.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Au sein du sous-secteur Ua :

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies ou avec un retrait en prolongement d'une façade d'une des constructions existantes sur la parcelle ou une parcelle adjacente. En cas de retrait en prolongement d'une façade existante, une variation allant jusqu'à deux mètres est tolérée.

Schéma illustratif :



Dans le reste de la zone U :

Dans une bande de 30 mètres, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- En prolongement de la façade d'une des constructions existantes sur la parcelle ou une parcelle adjacente. Une variation allant jusqu'à un mètre est tolérée.

- En retrait de 6 mètres au minimum par rapport à la limite d'emprise publique ou privée, sous condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par un mur de clôture dont l'aspect sera en harmonie avec les constructions voisines,

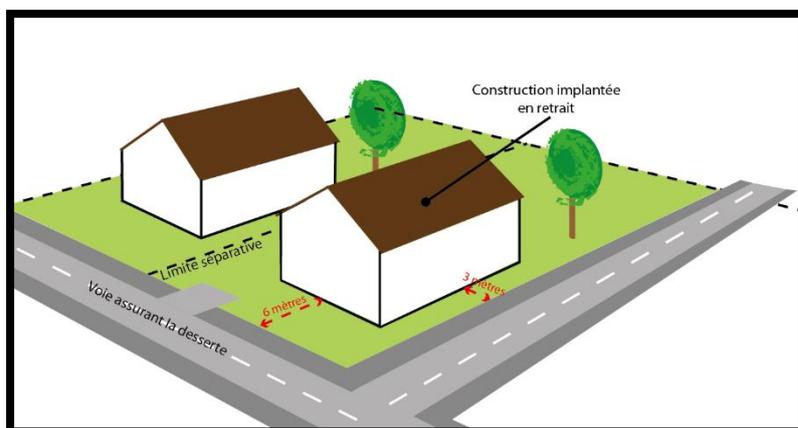
Dans l'ensemble de la zone U :

Une implantation différente peut être admise :

- Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, dans ce cas un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement sur la voie n'assurant pas l'accès principal à la parcelle est autorisé,
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Au-delà d'une bande de 30 mètres, seules les annexes, piscines et la réhabilitation des constructions existantes sont admises.

Schéma illustratif :



ARTICLE U.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Au sein du sous-secteur Ua :

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

Les façades implantées en limites séparatives ne doivent pas comporter de baies.

La valeur du retrait des constructions principales par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Elle ne peut être inférieure à 6 mètres, ou 2,5 mètres en cas de mur aveugle.

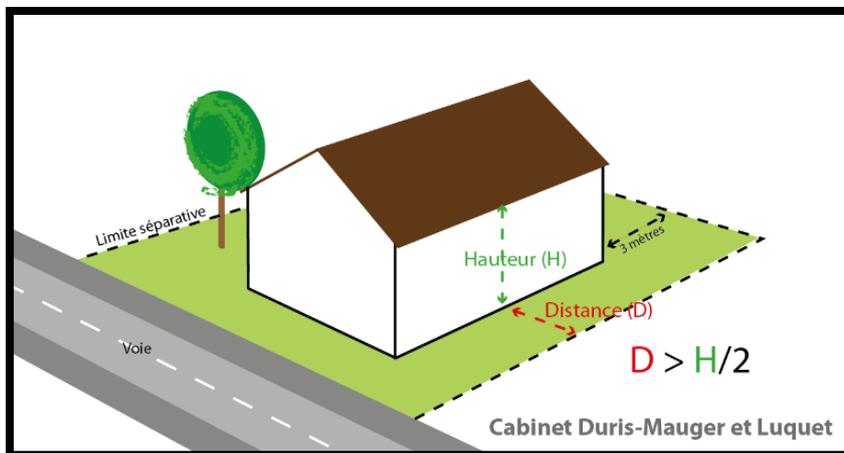
Dans le reste de la zone U :

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

Les façades implantées en limites séparatives ne doivent pas comporter de baies.

La valeur du retrait des constructions principales par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'épave du toit. Elle ne peut être inférieure à 8 mètres, ou 2,5 mètres en cas de mur aveugle.

Schéma illustratif :



Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dans lesquels seraient faits des travaux de transformation, d'amélioration ou de confortation dans le volume existant.

Pour une meilleure insertion paysagère, une distance de 3 mètres minimum doit être conservée entre les bâtiments et la limite séparative en fond de parcelle.

ARTICLE U.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Afin de permettre l'entretien facile des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, la distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 6 mètres, ou 4 mètres en cas de mur aveugle.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux ou d'annexes isolées d'une superficie inférieure à 25m² de surface de plancher.

ARTICLE U.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 30%.

En cas de toiture terrasse végétalisée complète, l'emprise au sol peut être augmentée à 50%.

Au sein du sous-secteur Ua :

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 50%.

En cas de toiture terrasse végétalisée complète, l'emprise au sol peut être augmentée à 60%.

Dans l'ensemble de la zone U :

L'emprise au sol maximale peut être portée à 60% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, d'activités tertiaires ou de services.

ARTICLE U.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus.

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres. La hauteur à l'égout du toit des constructions principales doit être au moins égale à 3 mètres à partir de la cote du plancher du rez-de-chaussée.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole peut être portée à 15 mètres.

ARTICLE U.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions relatives aux toitures, façades, matériaux et clôtures du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs ou de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des techniques écologiques nouvelles (habitat solaire, murs et toitures végétalisés...), sous réserve qu'une attention particulière soit portée à l'intégration de la construction dans son environnement urbain et paysager.

Les constructions doivent répondre à une simplicité d'aspect.
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Façade et matériaux :

Les aspects extérieurs des nouvelles constructions doivent être choisis en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.). Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.

La couleur des enduits de façade devra respecter la palette de nuances fournie en annexe du présent règlement et être en harmonie avec celle des constructions déjà existantes dans la zone.

Les exhaussements des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

Toitures :

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

Dans le cas de toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Une toiture à une seule pente de 20° minimum peut également être autorisée pour les annexes accolées ou isolées de moins de 25m².

Les toitures des annexes devront présenter une harmonie d'aspect et de couleur avec la construction principale.

Il est imposé un aspect de tuile d'une densité minimale de 22/m².

La couleur des tuiles devra être en harmonie avec celle des constructions déjà existantes dans la zone (généralement ardoise ou brun vieilli). Les tons noir, rouge vif, sablé champagne sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition qu'elles permettent la récupération des eaux pluviales.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Il est par ailleurs conseillé de percer une ouverture de 15 cm de côté minimum tous les 5 mètres en bas des soubassements et murs afin de ne pas entraver la circulation de la petite faune de favoriser la biodiversité dans la commune.

Au sein du sous-secteur Ua :

En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur s'harmonise avec la construction principale et les constructions avoisinantes.
- d'éléments de forme simple disposés ou non sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder un tiers de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur des murs ou clôtures en bordure des espaces de desserte devra être comprise entre 1,5 et 2 mètres.

Dans le reste de la zone U :

En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur s'harmonise avec la construction principale et les constructions avoisinantes.
- d'éléments de forme simple disposés ou non sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder un tiers de la hauteur totale de la clôture.
- d'une haie végétale composée d'essences locales variées, éventuellement doublée d'un treillis soudé vert à mailles large.

La hauteur des murs ou clôtures en bordure des espaces de desserte ne pourra pas être supérieure à 2 mètres.

En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

Il est conseillé de réaliser une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé à maille large pour favoriser la libre circulation de la petite faune.

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

Dispositions diverses :

La construction de bâtiments à usage artisanal, commercial ou de bureaux pourra être subordonnée à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Les dispositions édictées dans le présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un aménagement d'un bâtiment existant, aménagement en cohérence avec celui-ci ou dans le cadre d'un projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié.

ARTICLE U.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement doivent être réalisées en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins et selon les dispositions suivantes :

- Dimensions minimums des places :
 - Longueur : 5 mètres
 - Largeur : 2,50 mètres

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

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement, puis une place supplémentaire par tranche de 60m² à partir de 120m² de surface de plancher. Ces places devront être matérialisées en dehors de l'emprise de la construction.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux et d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables. Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

Concernant le stationnement des vélos :

Habitat collectif : 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3m² pour le local

Bureaux : 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher

Activités économiques et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs

Etablissements scolaires : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves

Pour les équipements publics, des supports permettant l'accrochage des vélos devront être définis en rapport avec la taille et la destination de l'équipement.

ARTICLE U.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

D'une manière générale, pour les plantations des espaces de pleine terre, espaces verts, haies et arbres de haute tige, les espèces et essences locales répertoriées en annexe du présent règlement seront favorisées.

Pour les constructions à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 30% de la surface totale devra être aménagée en espaces de pleine terre. Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...) et les essences locales répertoriées en annexe.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés ou plantés d'espèces locales, à raison d'un arbre pour 100m² de surface libre de construction.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations répertoriées en annexe.

Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé.

Les essences invasives suivantes sont déconseillées :

Les cotoneasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, et les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées en annexe.

Au sein du sous-secteur Ua :

Pour toutes les parcelles comportant des constructions à usage d'habitation, pour les constructions à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20% de la surface totale devra être aménagée en espaces de pleine terre. Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...) et les essences locales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE U.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE U.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UE

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone constitue les espaces vouées à l'accueil des équipements publics et sportifs.

ARTICLE UE.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UE.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

ARTICLE UE.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées

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

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

- Eaux pluviales

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

Pour les constructions de bassins de collecte et de traitement des eaux pluviales, est demandée la végétalisation des bassins des eaux pluviales avec des essences locales et des techniques de génie écologique.

ARTICLE UE.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies ou avec un retrait en prolongement d'une façade d'une des constructions existantes sur la parcelle ou une parcelle adjacente. En cas de retrait en prolongement d'une façade existante, une variation allant jusqu'à un mètre est tolérée.

ARTICLE UE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La valeur du retrait des constructions principales par rapport aux limites séparatives doit au moins être égale à 3,5 mètres.

ARTICLE UE.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PRORIETE

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

ARTICLE UE.9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

ARTICLE UE.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE UE.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures pour les véhicules légers doivent être stabilisées et perméables.

ARTICLE UE.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRIQUES

ARTICLE UE.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone est située en continuité du tissu urbain et est destinée à accueillir de nouveaux logements pavillonnaires.

Une orientation d'aménagement et de programmation est inscrite dans cette zone.

ARTICLE AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les campings, caravanings et les habitats légers de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets de toute nature,
- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôt,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, excepté ceux mentionnés à l'article AU2,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

ARTICLE AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition :

Les constructions annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 25m².

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous condition d'être nécessaire aux constructions et n'excédant pas 0,50 m de hauteur. Il pourra être autorisé des affouillements de hauteur supérieur, si ils sont techniquement justifiés ou si ils visent une meilleure intégration paysagère.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La création ou l'aménagement de voiries ouvertes au public doit respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.

La voirie interne, supportant une circulation automobile, de toute opération d'ensemble réalisée sous forme, notamment de lotissement, permis groupé, association foncière, etc... doit avoir une emprise minimale de 6 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon d'importance de l'opération envisagée, le dimensionnement des voies devant être adapté aux fonctions et usages assurés par la voirie.

Aucune habitation ne peut prendre accès sur une voie exclusivement piétonne ou cyclable.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être imposé des conditions relatives aux aménagements à prévoir pour les entrées / sorties de véhicules sur la voie de desserte.

ARTICLE AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement annexé au PLU.

- Eaux pluviales

Tous les aménagements futurs, neufs, réhabilitations ou extensions devront privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales. Toute demande de dérogation sera assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

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

Pour des raisons techniques, liées à la qualité du sous-sol, les techniques de récupération d'eaux pluviales pourront être exigées.

Réseaux divers

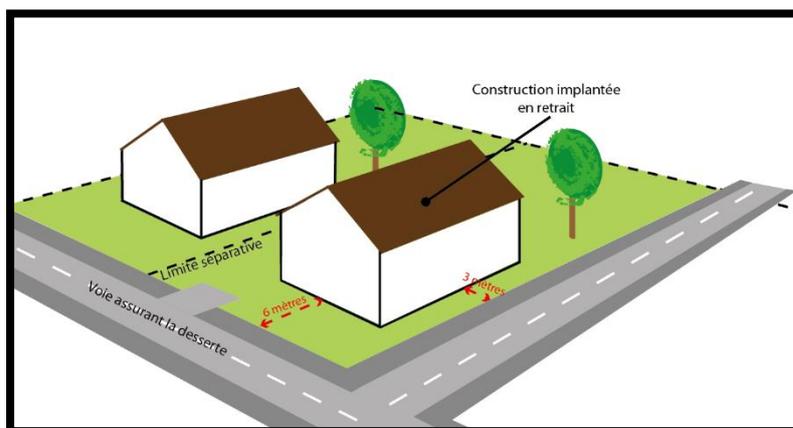
Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être souterrain depuis la rue.

ARTICLE AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- En retrait de 6 mètres au minimum par rapport à la limite d'emprise publique ou privée, sous condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par un mur de clôture dont l'aspect sera en harmonie avec les constructions voisines,
- Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, dans ce cas un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement sur la voie n'assurant pas l'accès principal à la parcelle est autorisé,

Schéma illustratif :



ARTICLE AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

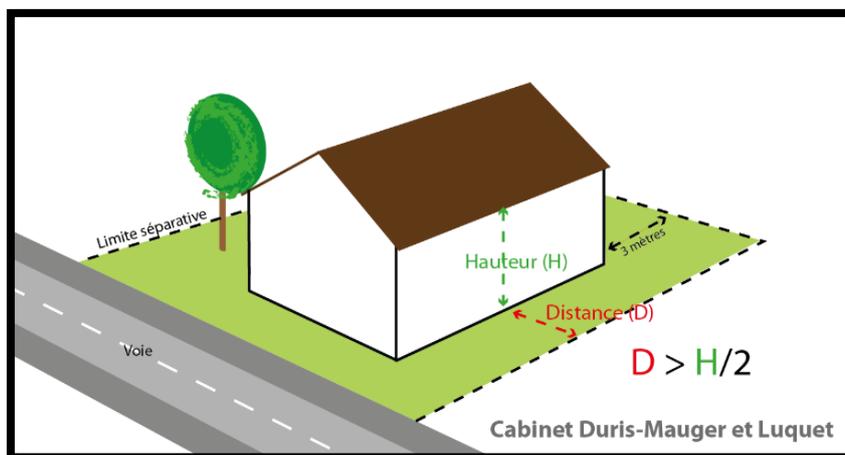
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Les façades implantées en limites séparatives ne doivent pas comporter de baies.

La valeur du retrait des constructions principales par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Elle ne peut être inférieure à 6 mètres, ou 3 mètres en cas de mur aveugle.

Pour une meilleure insertion paysagère, une distance de 3 mètres minimum doit être conservée entre les bâtiments et la limite séparative en fond de parcelle.

Schéma illustratif :



ARTICLE AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Afin de permettre l'entretien facile des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, la distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 6 mètres, ou 3 mètres en cas de mur aveugle.

Elle est ramenée à 1,5 mètre lorsqu'il s'agit de locaux ou d'annexes isolées d'une superficie inférieure à 25 m² de surface de plancher.

ARTICLE AU.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40%.

En cas de toiture terrasse végétalisée complète, l'emprise au sol peut être augmentée à 50%.

ARTICLE AU.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 11 mètres. La hauteur à l'égout du toit des constructions principales doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions relatives aux toitures, façades, matériaux et clôtures du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs ou de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des techniques écologiques nouvelles (habitat solaire, murs et toitures végétalisés...), sous

réserve qu'une attention particulière soit portée à l'intégration de la construction dans son environnement urbain et paysager.

Les constructions doivent répondre à une simplicité d'aspect.
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Façade et matériaux :

Les aspects extérieurs des nouvelles constructions doivent être choisis en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.). Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.

Les exhaussements des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

Toitures :

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

Dans le cas de toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Une toiture à une seule pente de 20° minimum peut également être autorisée pour les annexes accolées ou isolées de moins de 25m².

Les toitures des annexes devront présenter une harmonie d'aspect et de couleur avec la construction principale.

Il est imposé un aspect de tuile d'une densité minimale de 22/m².

La couleur des tuiles devra être en harmonie avec celle des constructions déjà existantes dans la zone. Les tons noir, rouge vif, sablé champagne sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition qu'elles permettent la récupération des eaux pluviales.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur s'harmonise avec la construction principale et les constructions avoisinantes.
- d'éléments de forme simple disposés ou non sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder un tiers de la hauteur totale de la clôture.
- d'éléments bâtis de forme simple ou de végétaux doublés d'un treillis soudé à maille large permettant de garantir une unité d'aspect des clôtures sur l'ensemble de la zone AU.

La hauteur des murs ou clôtures en bordure des espaces de desserte ne pourra pas être supérieure à 2 mètres.

Il est par ailleurs conseillé de percer une ouverture de 15 cm de côté minimum tous les 5 mètres en bas des soubassements et murs afin de ne pas entraver la circulation de la petite faune de favoriser la biodiversité dans la commune.

En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

Il est conseillé de réaliser une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé à maille large pour favoriser la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de dessert, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

ARTICLE AU.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement doivent être réalisées en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins et selon les dispositions suivantes :

- Dimensions minimums des places :
 - Longueur : 5 mètres
 - Largeur : 2,50 mètres

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

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement, puis une place supplémentaire par tranche de 60m² à partir de 120m². Ces places devront être matérialisées en dehors de l'emprise de la construction.
- Pour les constructions à usage de bureaux et d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.

Concernant le stationnement des vélos :

Habitat collectif : 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3m² pour le local

Bureaux : 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher

Pour les équipements publics, des supports permettant l'accrochage des vélos devront être définis en rapport avec la taille et la destination de l'équipement.

ARTICLE AU.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

D'une manière générale, pour les plantations des espaces de pleine terre, espaces verts, haies et arbres de haute tige, les espèces et essences locales répertoriées en annexe du présent règlement seront favorisées.

Pour les constructions à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 35% de la surface totale devra être aménagée en espaces de pleine terre. Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...) et les essences locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés ou plantés d'espèces locales, à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de surface libre de construction.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations répertoriées en annexe.

Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé.

Les essences invasives suivantes sont déconseillées :

Les cotoneasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, et les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées en annexe.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone correspond aux secteurs abritant des activités des secteurs secondaires et tertiaires.

ARTICLE UX.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf dans les cas détaillés à l'article UX.2,
- Les activités classées soumises à déclaration ou autorisation susceptibles de provoquer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitat,
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La création de bâtiments à usage agricole, industriel ou d'entrepôts qui seraient liés à une activité nouvelle.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets de toute nature,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, excepté ceux mentionnées à l'article UX2.

ARTICLE UX.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions nouvelles à destination d'habitation ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve d'être nécessaires à la sécurité, au gardiennage ou au fonctionnement des activités.

L'aménagement ou l'extension de l'activité existante, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante et que les besoins en infrastructures et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

Les travaux, installations ou aménagements affectant l'utilisation du sol, soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation des occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous condition d'être nécessaire aux constructions et n'excédant pas 0,50 m de hauteur.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La création ou l'aménagement de voiries ouvertes au public doit respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Toute construction doit avoir un accès d'au moins 3,5 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées, afin de garantir la meilleure sécurité au niveau de la circulation et des accès.
- La voirie interne supportant une circulation automobile doit avoir une emprise minimale de 6 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée, le dimensionnement des voies devant être adapté aux fonctions et usages assurés par la voirie.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être imposé des conditions relatives aux aménagements à prévoir pour les entrées / sorties des véhicules sur la voie de desserte.

ARTICLE UX.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement annexé au PLU.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par les canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation prévue par le service public d'assainissement non-collectif. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Eaux pluviales

Tous les aménagements futurs, neufs, réhabilitations ou extensions devront privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales. Toute demande de dérogation sera assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

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

Pour des raisons techniques, liées à la qualité du sous-sol, les techniques de récupération des eaux pluviales pourront être exigées.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être souterrain depuis la rue.

ARTICLE UX.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou implantations nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement de la voie de desserte ou en retrait de celle-ci sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE UX.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

Les façades implantées en limites séparatives ne doivent pas comporter de baies.

La valeur du retrait des constructions principales par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Elle ne peut être inférieure à 8 mètres, ou 3 mètres en cas de mur aveugle.

ARTICLE UX.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Afin de permettre l'entretien facile des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, la distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 8 mètres, ou 4 mètres en cas de mur aveugle.

ARTICLE UX.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 60%.

Cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction après destruction de bâtiments existants, dans la limite de leur emprise effective au moment de la destruction, ni aux équipements collectifs d'infrastructure.

ARTICLE UX.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée

à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus.

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres.

ARTICLE UX.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Parements extérieurs

Les aspects extérieurs des nouvelles constructions doivent être choisis en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.). Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.

La couleur des enduits de façade devra respecter la palette de nuances fournie en annexe du présent règlement et être en harmonie avec celle des constructions déjà existantes dans la zone.

Toitures

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

Dans le cas de toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 30° et 45°. Les toitures des annexes devront présenter une harmonie d'aspect et de couleur avec la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition qu'elles permettent la récupération des eaux pluviales.

Pour les constructions à usage d'activité économique :

Les toitures plates doivent permettre la récupération des eaux pluviales.

Clôtures

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

En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur s'harmonise avec la construction principale et les constructions avoisinantes.
- d'éléments de forme simple disposés ou non sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder un tiers de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur des murs ou clôtures en bordure des espaces de desserte devra être comprise entre 1,5 et 2 mètres.

Dispositions diverses

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

La construction de bâtiments à usage artisanal, commercial ou de bureaux pourra être subordonnée à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.). Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (feutre asphalte, tôle ondulée...).

ARTICLE UX.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement doivent être réalisées en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins et selon les dispositions suivantes :

- Dimensions minimums des places :
 Longueur : 5 mètres
 Largeur : 2,50 mètres

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

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement, puis une place supplémentaire par tranche de 60m² à partir de 120m². Ces places devront être matérialisées en dehors de l'emprise de la construction.
- Pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.
 Au-delà de 150 mètres carrés de surface de vente, un nombre de places supplémentaires pourra être imposé.

ARTICLE UX.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés.

D'une manière générale, pour les plantations des espaces de pleine terre, espaces verts, haies et arbres de haute tige, les espèces et essences locales conseillées par Seine et Marne Environnement et répertoriées en annexe du présent règlement seront favorisées.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations conseillées par Seine-et-Marne Environnement et répertoriées en annexe.

Les essences invasives suivantes sont déconseillées :

Les cotoneasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, et les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées en annexe.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UX.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A concerne les secteurs qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Ces secteurs sont principalement affectés à l'activité agricole.

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

La zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) Paris – Charles-de-Gaulle. Les constructions situées dans ce secteur doivent être compatibles avec l'article L112-12 du code de l'urbanisme relatif à l'isolation des constructions situées en secteur sujet au bruit.

Une zone tampon à l'Est du territoire a été identifiée en « plaine agricole à préserver » pour son intérêt historique.

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont mentionnées à l'article A.2.

ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Une bande de recul de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire.

Sont autorisées les constructions et installations si elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qui en constituent le complément.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont destinées au logement des exploitants agricoles ou des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des installations.

Les installations et dépôts, classés ou non, sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou en constituent le complément.

L'ouverture de marnières est autorisée, si elles sont liées aux exploitations agricoles.

Les constructions publiques, affouillement ou exhaussement des sols, s'ils constituent un moyen d'améliorer la protection de l'environnement.

Dans le cas où ces constructions seraient situées dans une zone d'alerte potentiellement humide, repérée en annexe du PLU, elles ne seront autorisées que sous réserve que cette zone ait fait l'objet d'une étude pédologique avérant l'absence de zone humide.

En cas de zones humides avérées, toute construction est interdite excepté celles nécessaires à l'entretien des milieux et zones humides, ainsi que les équipements d'intérêt collectif si ceux-ci ne présentent pas d'enjeux environnementaux sur les secteurs concernés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement annexé au PLU.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par les canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation prévue par le service public d'assainissement non-collectif. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Eaux pluviales

Tous les aménagements futurs, neufs, réhabilitations ou extensions devront privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales. Toute demande de dérogation sera assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

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

Pour des raisons techniques, liées à la qualité du sous-sol, les techniques de récupération d'eaux pluviales pourront être exigées.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être souterrain.

ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10m.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aux aménagements des constructions existantes.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10m des limites séparatives de la propriété.

ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non contiguës devront s'implanter à une distance minimale de 4 m les unes des autres.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres.

La hauteur des constructions à usage agricole peut être portée à 15 mètres.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les constructions devront présenter des couleurs discrètes de préférence mates et s'intégrant harmonieusement à l'existant.

Les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, chapelets de mares... doivent être conservés, dans la mesure du possible.

ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemple espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés). Les espaces enrobés devront être limités.

ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe du présent règlement) est déconseillée.

Il est déconseillé de planter des haies monospécifiques, ainsi que des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales, citées en annexe du présent règlement, dans les nouvelles plantations.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone correspond aux espaces naturels.

Des milieux et zones humides sont identifiés sur la carte des zones potentiellement humides en annexe du PLU.

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N.2.

Rappel :

Sont interdits :

- Tous travaux, occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre l'existence ou la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Les dépôts divers.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions et installations liées ou nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des milieux.

Dans le cas où ces constructions seraient situées dans une zone d'alerte potentiellement humide, repérée en annexe, elles ne seront autorisées que sous réserve que cette zone ait fait l'objet d'une étude pédologique avérant l'absence de zone humide.

En cas de zones humides avérées, toute construction est interdite sauf celles nécessaires à l'entretien des milieux et des zones humides, ainsi que les équipements d'intérêt collectif si ceux-ci ne présentent pas d'enjeux environnementaux sur les secteurs concernés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les éventuelles restaurations de chemins ne devront se faire qu'avec des matériaux compatibles avec la nature du sol et ne présentant pas de risque de dégradation du milieu de quelque nature que ce soit.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toute imperméabilisation du sol devra prévoir les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 5m de l'alignement.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de reculement doit être au moins égale à 4m.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions devront utiliser des matériaux naturels et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les clôtures seront constituées de manière à permettre le passage de la petite faune.

Les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, chapelets de mares... doivent être conservés, dans la mesure du possible.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés). Les espaces enrobés devront être limités.

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe) est interdite.

Il est interdit de planter des haies monospécifiques, ainsi que des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe dans les nouvelles plantations.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

LISTE DES ESSENCES LOCALES Dispositions générales pour le choix des essences végétales

Liste des essences locales préconisées

Document de source Seine et Marne Environnement.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Liste des plantes invasives à proscrire

Document de source Seine et Marne Environnement.

Arbres et arbustes invasifs 1/1

(végétaux à éviter de planter)

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

 **Attention: ces espèces sont invasives***

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

