

Département de la Seine et Marne

Commune de Chevry-Cossigny

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°3 : REGLEMENT MODIFIÉ



Révision du PLU approuvée le 23 mai 2018

Modification n° 1 approuvée le :

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
1 Les règles d'urbanisme.....	3
2 Les modalités d'application.....	3
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U.....	12
ZONE UA	12
ZONE UB.....	27
ZONE UH	42
ZONE UX	54
ZONE AUa.....	62
ZONE AUXa	70
ZONE AUXb	77
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES A	84
ZONE A	84
ZONE Azh	89
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES N	91
ZONE N.....	91
ZONE Nzh	97
ANNEXES	99
LEXIQUE	99
CARACTÉRISTIQUES DES TOITURES VÉGÉTALISÉES.....	109
RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE CAPTEURS SOLAIRES	112
PALETTE DE NUANCES	114
LISTE DES ESSENCES LOCALES	115

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 Les règles d'urbanisme

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document « prescriptions réglementaires »,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le P.L.U. couvre le territoire communal.

2. Les modalités d'application

- Les travaux, changement de destination, extension, ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, ou qui améliore le respect de la règle, sont autorisés, même si la construction ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation ou de révision non allégée du plan local d'urbanisme.
- Pour l'application des articles 6 et 8, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des modénatues, porches, marquises, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour l'application des articles 7 et 8, voir la définition des ouvertures créant des vues en annexe du présent règlement.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La distance par rapport aux ouvertures, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de l'ouverture concernée et la limite ou la construction considérée.
- La vocation de la construction est attachée à sa destination et non au statut de l'occupant.
- En application de la loi ALUR du 24 mars 2014, il n'est plus possible de réglementer l'article 5 relatif à la superficie des terrains, et l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols. Ces deux articles ont été enlevés du présent document de prescriptions réglementaires.
- Les extensions des constructions sont celles dont la surface de plancher n'excède pas au choix 40 m² ou une superficie égale à 20% de l'emprise au sol du bâtiment.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée après sinistre uniquement et dans un délai de 5 ans après la destruction s'il a été régulièrement édifié.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL

Protection du cadre bâti

Les éléments bâties repérés sur le plan de zonage au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme), sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou mur repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments protégés seront élaborés dans la perspective d'une mise en valeur du patrimoine.

Dispositions applicables en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère pour les constructions d'intérêt patrimonial protégées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

a) Principes généraux

Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

Les éléments bâties remarquables protégés font l'objet de prescriptions qui précisent les modalités particulières de leur préservation et évolution. Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constitutantes des éléments repérés.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer. Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité de constructions d'intérêt architectural ou patrimonial est refusé.

b) Extension/surélévation

Les surélévations sont interdites. La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors :

- que les éléments d'intérêt structurels et décoratifs de la construction initiale soient maintenus et entretenus,
- que celles-ci s'intègrent parfaitement bien dans l'environnement urbain existant
- et qu'elles aient fait l'objet d'une étude particulière d'insertion visant à cette intégration.

Dans le cas d'une réalisation qui ne respecte pas les conditions ci-dessus, la composition de l'extension doit reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et/ou les grandes caractéristiques de sa composition. Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition), les pentes de toit et l'importance du débord. Dans tous les cas, l'extension ne pourra excéder 10 % d'emprise au sol supplémentaires par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.

c) Capteurs solaires, antennes et paraboles

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre général de la toiture et à la composition de la façade. Ils feront l'objet d'un calepinage cohérent avec les percements existants et la composition de la façade et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture (voir annexe).

Les antennes et paraboles doivent être installées avec discrétion et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

d) Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures seront refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les matériaux de couverture utilisés seront identiques à l'existant.

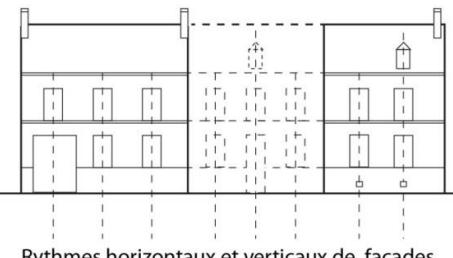
Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprendront les dimensions des lucarnes existantes. Elles seront placées au droit d'une travée de baie. Les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage seront interdits en toiture.

e) Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création d'ouverture, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe et se superposer à une ouverture existante.



f) Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) seront conservées et si besoin, restaurées à l'identique.

L'isolation par l'extérieur ayant pour conséquence de masquer des éléments de modénature ou des matériaux de construction traditionnels est interdite.

g) Espaces libres

Il conviendra d'assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment remarquable un traitement de qualité, mettant en valeur ses caractéristiques architecturales.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Protection du cadre naturel

Les éléments constitutifs du cadre naturel sont repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces paysagers figurent dans le tableau suivant :

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (EBC) – Articles L. 113-1 et R.421-23-2 du C. Urb	<p>Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.</p> <p>Par exception au g de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :</p> <ul style="list-style-type: none">1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts;2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.
Arbres remarquables	<p>Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié sur les documents graphiques et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme</p> <p>Les arbres remarquables repérés sur les documents graphiques sont protégés. Ils ne peuvent être ni éteints ni abattus, sauf si leur état phytosanitaire le nécessite ou pour favoriser la sécurité des biens et des personnes. Dans ce cas, ils seront remplacés par un arbre d'essence équivalente. En outre, aucune construction, installation ou passage de réseau ne pourront être réalisés à moins de 8 m d'un arbre remarquable protégé.</p>
Mares	Elles ne peuvent en aucun cas être supprimées (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Catégories	Prescriptions
Espace vert privé	Ces secteurs devront préserver au minimum 90 % d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux ou de loisirs ; les constructions en liaison avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 10 % de la surface protégée. Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres.
Rus et leurs berges	Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des cours d'eau et des berges matérialisés sur les documents graphiques. En outre un recul des constructions est imposé dans le règlement de chaque zone concernée.

SITE INSCRIT

La commune est concernée par le site inscrit du « Parc et Château du Domaine de Pereire ». Ce dernier s'étend principalement sur la commune limitrophe de Gretz-Armainvilliers et sur une toute petite partie, à la pointe Nord-Est du territoire de Chevry-Cossigny.

A cet effet, il est utile de rappeler ici la présence de la servitude des sites inscrits et la procédure qu'elle induit.

La servitude de site inscrit a pour but la conservation de milieux et de paysages dans leur état actuel, de villages et bâtiments anciens, la surveillance des centres historiques, le contrôle des démolitions, l'introduction de la notion d'espace protégé dans les raisonnements des acteurs de l'urbanisme. Elle entraîne, pour les maîtres d'ouvrages, l'obligation d'informer l'administration de tous projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site quatre mois au moins avant le début de ces travaux.

ESSENCES VÉGÉTALES

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter (hors espaces agricoles et forestiers).

Sont recommandées les essences locales, dont la liste est présentée en annexe du présent règlement (source : Seine et Marne environnement).

DESTINATION DES LOCAUX

Ces destinations doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Seules sont prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux sont notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat...).

Habitation :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien, les chambres de service, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées non médicalisées. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels, résidences de tourisme ou résidence services. Une construction relève de cette destination lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de services propres aux hôtels (restaurant ou blanchisserie, accueil ...). Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation. Elle inclut les chambres d'hôtes.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, etc... , en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme. Exemple : professions libérales, avocat, médecin,...

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à l'achat et à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Exemples : restaurant, agence immobilière, compagnies d'assurances pour la partie bureau de vente. Par contre les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie bureaux.

Artisanat :

Ensemble des entreprises immatriculées au répertoire des métiers en l'application du décret 98-247(version consolidée au 2 juillet 2010) relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers, et qui emploient des personnes exerçant une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant d'activités figurant sur la liste établie en annexe du même décret. (cf. ci-après).

Les entreprises artisanales doivent avoir un nombre de salariés inférieur ou égal à 10 à la création.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale de plancher.

Sont rattachés à cette destination les ateliers d'artistes sauf si il y a utilisation d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriels (exemple : pont roulant, machines-outils de découpe et d'usinage du métal)

Les nuisances pour le voisinage, bruit, mouvements de véhicules, permettent également de distinguer l'activité industrielle de l'activité artisanale.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Activités relevant de l'artisanat de l'alimentation Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande. Transformation et conservation de poissons, de crustacés et de mollusques. Transformation et conservation de fruits et légumes, (sauf produits de la quatrième gamme). Fabrication d'huiles et graisses végétales et animales. Fabrication de produits laitiers. Travail des grains, fabrication de produits amylosés. Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires, (sauf terminaux du cuissage). Fabrication d'autres produits alimentaires. Fabrication d'aliments pour animaux. Fabrication d'eaux-de-vie naturelles et de spiritueux. Fabrication de vins effervescents. Fabrication d'autres boissons. Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé. Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé dont préparations à partir de ces produits. Commerce de détail de viande, produits à base de viandes sur éventaires et marchés. Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques sur éventaires et marchés dont préparations à partir de ces produits. Fabrication de plats prêts à consommer, à emporter, associée à la vente au détail.	Installation de systèmes d'alarme et activités associées de surveillance Imprimerie de labeur Activités de presse Reliure et activités connexes Reproduction d'enregistrements Production de brai et de coke de brai Agglomération de la tourbe Industrie chimique Fabrication d'édulcorants de synthèse Fabrication d'ouates, bandes, gazines et parfements à usage médical et de substances radioactives de diagnostic Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques Métallurgie Fabrication de produits métalliques Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques Fabrication d'équipements électriques Fabrication de machines et équipements divers Autres industries manufacturières (sauf fabrication de lunettes correctrices et de verres de lunetterie et de contact).	Activités relevant de l'artisanat de service Maréchalerie Entretien de fosses septiques Entretien et réparation de véhicules automobiles Entretien et réparation de motocycles Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales en magasins spécialisés Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales sur éventaires et marchés Transports de voyageurs par taxis y compris à moto et par véhicules de remise Services de déménagement Services de remorquage et d'assistance routière Contrôle technique automobile Pose d'affiches Activités d'étalagiste Activités photographiques (sauf photojournalisme). Nettoyage courant des bâtiments Nettoyage industriel et autres activités de nettoyage des bâtiments dont ramonage Déinfection, désinsectisation, dératisation Autres nettoyages (sauf services de voirie et de déneigement). Services administratifs divers (limité aux services administratifs de bureau combinés). Travaux à façon divers (limité à la duplication et l'expédition de documents et au secrétariat à façon). Activités de conditionnement Ambulances Spectacle de marionnettes Restauration d'objets d'art Réparation d'ordinateurs et d'équipements de communication Réparation de biens personnels et domestiques Blanchisserie-teinturerie dont nettoyage et garde de fourrures (sauf libre-service). Coiffure Soins de beauté dont le modelage esthétique de bien-être et de confort sans finalité médicale Embaumement, soins mortuaires, thanatopraxie Toilettage d'animaux de compagnie
Activités relevant de l'artisanat du bâtiment Orpaillage Autres industries extractives Activités de soutien aux autres industries extractives Incinération des déchets non dangereux et production de cendres et sables associés Désamiantage, enlèvement des peintures à base de plomb Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels Génie civil (sauf promotion immobilière de lotissements fonciers viabilisés) Travaux de construction spécialisés	Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, en vannerie et spartene (sauf fabrication du bois d'industrie : pieux, poteaux, bois de mine...). Industrie du papier et du carton. Industrie automobile. Fabrication de matériaux de transport divers. Fabrication de meubles. Réparation et installation de machines et d'équipements Collecte des déchets nucléaires Traitement et élimination des déchets nucléaires radioactifs Démantèlement d'épaves Récupération de déchets triés Edition d'imprimés fiduciaires, imprimés commerciaux, formulaires imprimés	Réparation d'ordinateurs et d'équipements de communication Blanchisserie-teinturerie dont nettoyage et garde de fourrures (sauf libre-service). Coiffure Soins de beauté dont le modelage esthétique de bien-être et de confort sans finalité médicale Embaumement, soins mortuaires, thanatopraxie Toilettage d'animaux de compagnie

Industrie :

Ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital : ce sont celles qui correspondent au secteur secondaire, y compris l'industrie du bâtiment et des travaux publics, en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme. Bien qu'on parle parfois d'industries extractives (par opposition aux industries de transformations), les activités minières font partie du secteur primaire (production de matières premières ou brutes) et ne ressortissent pas de l'industrie. De même, l'artisanat se distingue de l'industrie en ce qu'il ne concerne que des activités individuelles ou familiales.

Entrepôt :

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions (de gestion publique ou privée), qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Les crèches et haltes garderies ;
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- Les établissements judiciaires ;
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences pour personnes âgées médicalisées...;
- Les établissements d'action sociale ;
- Les résidences sociales ;
- Maison de retraite, même si elle est gérée par une personne privée
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- Les établissements sportifs ;
- Les lieux de culte ;
- Les parcs d'exposition ;
- Les attractions d'un parc de loisirs
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.

Les résidences tourisme sont exclues de cette catégorie.

Exploitation agricole ou forestière :

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

Toute activité non citée dans la liste de définition sera intégrée dans la catégorie dont elle se rapprochera le plus.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

ZONE UA

UA1 - occupations du sol interdites

Les occupations du sol produisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles, polluantes) incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Le changement de destination des commerces ou locaux artisanaux possédant une vitrine en rez de chaussée, au sein du périmètre de préservation de la diversité commerciale, identifié sur le plan de zonage en application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme

Les constructions à destination industrielle, agricole ou forestière.

Les aménagements suivants et, le cas échéant, les constructions qui y sont liées :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports motorisés, ou de loisirs motorisés
- parc d'attraction,
- création et/ou extension de garages couverts,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules,
- garages collectifs de caravanes,
- dépôts et stockages permanents de déchets inertes,
- affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâties.

UA2 - occupations du sol soumises à conditions

Dans l'ensemble de la zone UA hors secteur UAa, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que lors de la réalisation d'un programme de plus de 12 logements, 20 à 30 % du nombre total de logements collectifs (valeur arrondie à l'unité par défaut) soit affecté à du logement locatif social, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme

- L'artisanat à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m².
- Les bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 50 m².
- Les entrepôts à condition cumulativement :
 - qu'ils soient liés à une activité économique autorisée d'artisanat, de bureau, de commerce, d'hébergement hôtelier,
 - qu'ils n'excèdent pas 150 m² de surface de plancher d'activité sur la propriété.

Au sein du périmètre de préservation de la diversité commerciale, identifié sur le plan de zonage en application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme, la démolition d'un bâtiment comprenant des commerces doit être suivie d'une reconstruction comprenant un rez-de-chaussée à destination de commerce, d'artisanat, de bureau ou d'équipement avec une surface de plancher au moins égale à celle préexistante.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES UA

Les installations classées nouvelles et les extensions des installations classées existantes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, et sous réserve que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne ou tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion...),
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement,
- leur implantation n'engendre pas de distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné.

Restent autorisés les travaux et les extensions des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées en application des prescriptions des articles 1 et 2 ci-dessus et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Protection patrimoniale

La zone UA comporte des éléments bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (se reporter aux dispositions communes sur la protection du cadre bâti).

Risques d'inondation

Aucune construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 6 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

Zones humides

La zone UA est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE. Pour tout projet de plus de 1000 m² dans ces zones, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone. Si la zone est avérée humide au moins selon l'un de ces critères, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. En effet, le SAGE de l'Yerres interdit la destruction de plus de 1000 m² de zones humides avérées sauf si le projet est déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité ou de salubrité publiques.

UA3 - Voies et accès

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent article

Les constructions et les aménagements doivent avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.

Dans la zone UA hors secteur UAa, il ne peut être créé au maximum qu'un accès piéton et un accès véhicule par voie et par unité foncière.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les cheminements piétons devront mailler l'ensemble des espaces publics ou collectifs limitrophes à l'opération, le cas échéant.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité ou à la fluidité du réseau routier.

La largeur des accès et voies nouvelles (voir définition en annexe), y compris les trottoirs le cas échéant, devra être telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Nombre maximal de logements desservis		
		1	2 à 20	> 20
Longueur de la voie nouvelle ou de l'accès	≤ 30 m	3,5 m	5 m	5 m
	> 30 m			8 m

Pour les voies d'une largeur de 5 m ou moins, un principe de voie partagée (zone de rencontre) sera mis en place, sauf impossibilité technique, en concertation avec le gestionnaire de voirie.

UA4 - Desserte par les réseaux publics

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent article

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être desservis :

- en eau potable par le réseau public,
- en électricité,
- par l'assainissement eaux usées (réseaux séparatifs), avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les égouts pluviaux, rivières et fossés est interdite.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Ces eaux usées doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

réseau collectif.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et le garantir.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées sur l'unité foncière si le sol et le substrat le permettent. En complément, il est recommandé de récupérer et de stocker l'eau de pluie en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques conformes à la réglementation en vigueur.

Si l'infiltration est insuffisante, en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, des dispositifs appropriés et proportionnés en fonction de l'opération projetée et du terrain, doivent permettre l'évacuation des eaux pluviales, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable vers un exutoire. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les affluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, bassin d'agrément, système de récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).

Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial est limité à 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.

Des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets anti-retour).

Le traitement des eaux pluviales de surface issues des espaces dédiés au stationnement de plus de 150 m² doit faire l'objet d'un pré-traitement, dispositifs rustiques...avant rejet dans le réseau collectif.

POUR LES PISCINES

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

ORDURES MENAGERES

Les constructions et aménagements doivent comporter un local de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte des déchets qu'ils génèrent.

Pour les constructions neuves d'immeubles de logements collectifs, ce local doit soit être situé à l'intérieur d'une construction, soit être une annexe couverte. Il doit se situer à proximité de la voie empruntée par les véhicules de ramassage des ordures ménagères sur le terrain propre à l'opération. En outre, une aire située sur la parcelle, en façade du domaine public, doit permettre le dépôt temporaire des containers en vue de leur collecte par les services chargés du ramassage.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

Pour tout projet d'ensemble et immeuble collectif, l'organisation de la collecte des ordures, y compris l'implantation de conteneurs enterrés, doit être conçue en concertation avec la collectivité compétente et selon les règles définies par celle-ci.

UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans une bande de 15 m aux abords de la rue Charles Pathé, les constructions doivent s'implanter obligatoirement en recul de 2,5 m de la voie (parties enterrées comprises).

L'implantation au-delà de la bande de 15 m n'est autorisée que si le linéaire de l'alignement futur (à 2,5 m de la rue Charles Pathé) est bâti (avec possibilité de retrait d'un maximum de 6 mètres par rapport à l'une au plus des limites séparatives).

Les constructions se desservant rue Maurice Ambolet doivent s'implanter avec un retrait de 2,5 m de l'emprise publique.

Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de la voie,
- soit avec un retrait au plus égal à 2,5 m,
- soit en prolongement de l'une des constructions existant sur le terrain, ou en limite séparative.

TOUTEFOIS

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait de 3 m sur les voies de l'opération.

Les saillies empiétant sur le domaine public sont interdites.

Les annexes de moins de 12 m² doivent être implantées à l'arrière des constructions principales.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée ci-dessus, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES

Dans la zone UA, hors secteur UAa

1. Dans une bande de 15 m de l'alignement de la voie :

a) Rue Charles Pathé, les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives aboutissant à la voie. Toutefois, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, un retrait de 6 m maximum de l'une des deux limites est autorisé pour la création d'une voie de desserte.

b) Dans le reste de la zone : les constructions doivent s'implanter sur l'une au moins des limites aboutissant à la voie.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter les marges de recul édictées ci-dessous.

2. Au-delà d'une bande de 15 m :

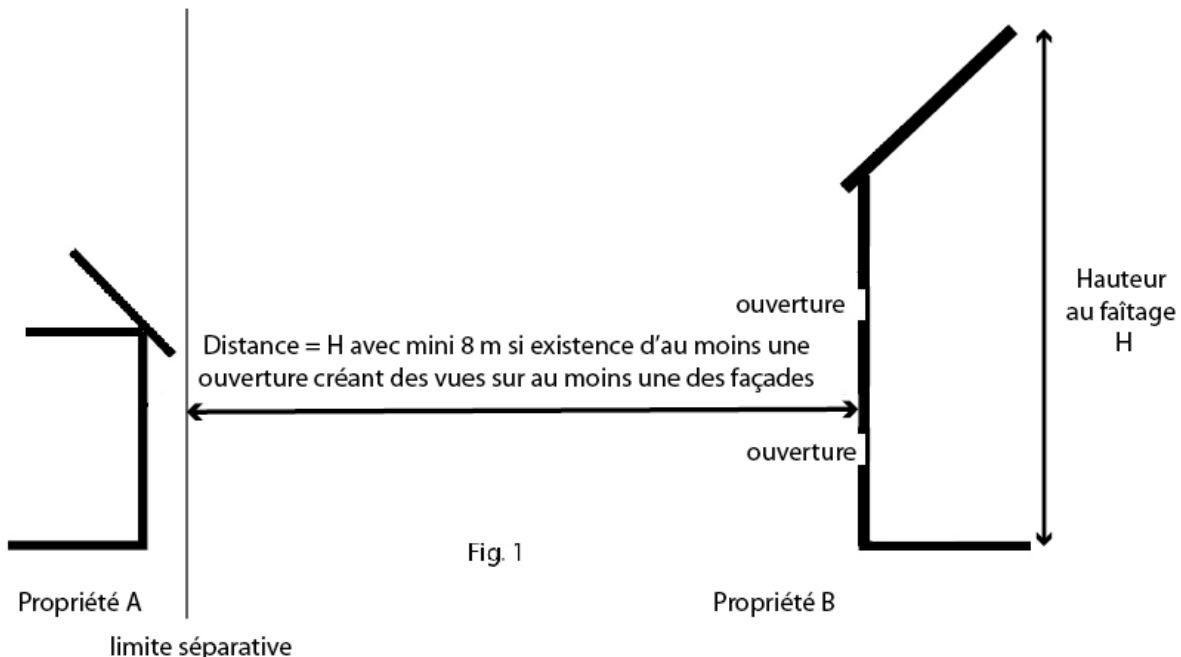
Les constructions peuvent s'implanter sur l'une au plus des limites séparatives aboutissant à la voie.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter les marges de recul édictées ci-dessous.

3. Règle concernant les marges de recul :

En présence d'ouvertures créant des vues, une distance minimale égale à la hauteur au faîte de la construction ($D=H$) sera respectée, avec un minimum de 8 m.

Dans le cas contraire, cette distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur au faîte de la construction ($D=H/2$) avec un minimum de 2,5 m.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

Pour les unités foncières situées en limite de zone UA sur lesquelles une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 12 logements est prévue, une distance de 10 m minimum sera respectée entre les constructions et la limite de zone. Cet espace devra être végétalisé selon les normes définies à l'article 13. Les rampes d'accès aux espaces de stationnement y sont néanmoins autorisées.

Dans le secteur UAa, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter une marge de recul minimale de 3 m.

TOUTEFOIS

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins un mètre.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins un mètre.

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble non située en limite de zone UA, le retrait minimum imposé ci-dessus pourra être ramené à une mitoyenneté en cas de mur aveugle.

Le bassin des piscines (couvertes ou non, margelles comprises) ainsi que les barbecues fixes devront être en recul minimum de 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives.

UA8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Dans la zone UA hors secteur UAa

Deux constructions non accolées doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur au faîte de la construction la plus haute ($D=H$), avec un minimum de 8 m.

En cas de murs ne présentant pas d'ouverture créant des vues, les constructions peuvent être implantées en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur au faîte de la construction la plus haute ($D=H/2$) avec un minimum de 2,5 m.

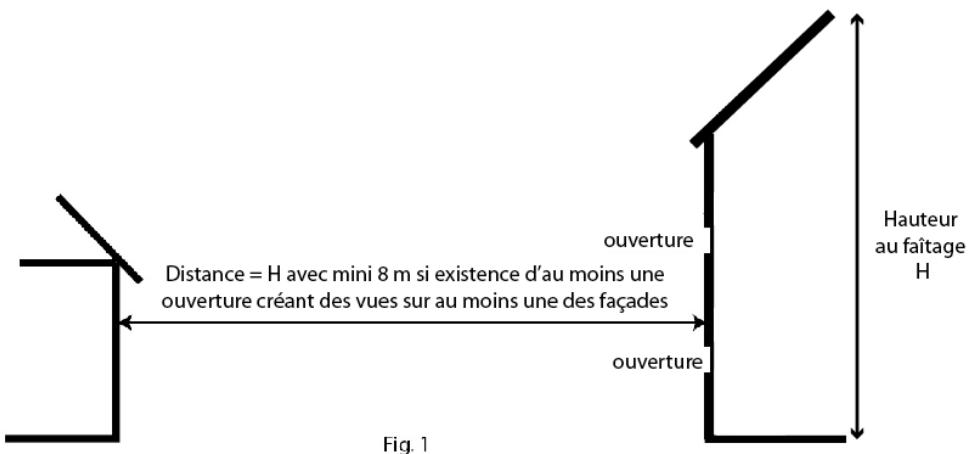


Fig. 1

Toutefois, les annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m² doivent être distantes d'au moins 2,5 m de toute autre construction.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent soit en limite, soit en retrait d'au moins un mètre.

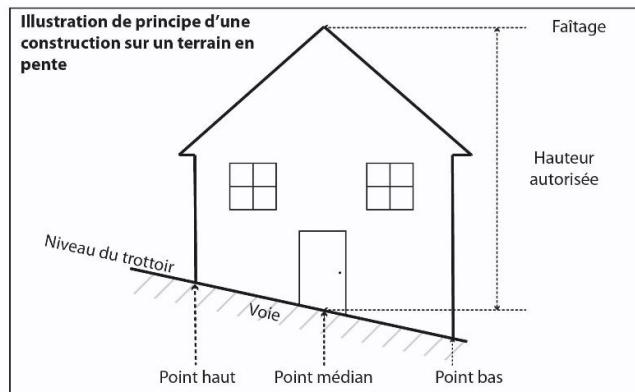
Dans le secteur UAa

Il n'est pas fixé de règle.

UA9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

UA10 - Hauteur des constructions



La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie de desserte (au niveau du trottoir le cas échéant) du terrain naturel jusqu'à l'égout, le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse et/ou le faîte.

La hauteur des constructions, dont les extensions, ne doit pas excéder :

- Dans la zone UA hors secteur UAa :
 - 7 m à l'égout du toit ou au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse,
 - 12 m au faîte.
- Dans le secteur UAa : 14 m au faîte.

La hauteur totale des annexes à une seule pente et inférieure à 35° ne doit pas excéder 3,5 m au faîte.

Celle des annexes à deux pentes (de 35 à 45°) ne doit pas excéder 2,5 m à l'égout du toit.

La hauteur des vérandas ne doit pas excéder la hauteur au faîte de la construction existante.

UA11 - Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol.
2. Les vérandas, pergolas, serres et piscines.
3. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain, sous réserve qu'elles aient fait l'objet d'une étude particulière d'insertion visant à leur intégration.
 - les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
4. Les constructions passives ou parties de constructions employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

Les éléments architecturaux du bâti ancien doivent être conservés ou rénovés.

FAÇADES ET PIGNON

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

Les façades des constructions nouvelles devront comporter des marqueurs de l'architecture traditionnelle briarde.

Les coloris des revêtements de façades et des éléments de parements et boiseries doivent s'intégrer à l'environnement bâti. Il est recommandé de les choisir parmi le nuancier joint en annexe.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Rue Charles Pathé, les fenêtres sur rue doivent être accompagnées de volets battants ou, en cas de volets roulants ou autre système, accompagnées d'éléments de parement similaires d'aspect à des volets battants ouverts.

Les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales sont limitées au niveau des appuis de fenêtres du 1er étage et à 3,5 m.

De plus :

- la largeur du percement de la vitrine commerciale est limitée au dernier trumeau ou calage du bâtiment,
- les bardages métalliques ou plastiques sont interdits.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

L'aspect des enduits extérieurs sera gratté, taloché, lissé ou mis en peinture.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Les murs en bois apparent doivent être de teinte naturelle.

TOITURES

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, est interdite.

Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles ne couvrent pas l'intégralité de la construction et qu'elles sont destinées à accueillir des dispositifs techniques ou si elles sont végétalisées selon les caractéristiques décrites en annexe du présent règlement, et, pour les terrasses accessibles, si leur hauteur par rapport au sol est inférieure à 4 m.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie,
- soit d'ardoise,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

Les toitures en zinc sont autorisées pour les bâtiments anciens qui en comportent déjà ou en ont comporté.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, lucarnes rampantes ou châssis de toit..

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et toitures, telles que cheminées, machineries d'ascenseur, de réfrigération, de sorties de secours... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

CLOTURES

Si l'implantation des constructions est admise en retrait de l'alignement, un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.

Sur rue, elles peuvent être constituées :

- soit de murs pleins soit de végétation adossée ou non à un grillage, et pouvant comporter une partie basse pleine (muret) d'une hauteur maximale de 1m.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,8 m.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des murs et murets. Les deux côtés du mur et du muret doivent être traités.

La hauteur des portails ne doit pas excéder celle de la clôture, ni être supérieure à 2 m. La largeur des portails est limitée à 4 m et la largeur des portillons à 1,5 m.

En limite séparative, les murs maçonnés sont interdits et les clôtures ne dépasseront pas 2 m de hauteur. Il doit en outre être aménagé des ouvertures de 15 cm par 15 cm dans les clôtures, au niveau du sol tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles depuis les abords de la construction. Elles doivent donc se situer le cas échéant, à l'intérieur du bâtiment.

BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les dispositions propres à ces constructions sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement.

UA12 - stationnement

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

A cet effet, il sera réalisé des aires de stationnement selon les normes fixées ci-après et conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou d'activités, ainsi que pour les changements de destination des constructions existantes. Les projets qui sont de nature à supprimer des places obligatoires sur la parcelle au regard du règlement doivent prévoir de recréer ces places.

Toutefois, l'obligation de créer des aires de stationnement ne s'applique pas aux changements de destination d'un local commercial ou d'un bureau qui étaient originellement à vocation d'habitat, mais uniquement si aucun logement supplémentaire n'est créé dans le cadre du changement de destination.

Le stationnement des deux roues motorisés sera assuré sur les espaces dédiés aux véhicules automobiles.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

STATIONNEMENT DES VÉHICULES NON MOTORISÉS

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustre...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo (sauf impossibilité technique).
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Dimensions des locaux vélos :

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher

Construction à destination d'artisanat et de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : au minima une place pour 10 employés.

Construction d'établissements scolaires : 1 place pour 10 élèves.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement par tranche de 10 places de capacité de réception.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

DIMENSIONNEMENT DES EMPLACEMENTS AUTOMOBILES

Les emplacements de stationnement des voitures doivent au minimum respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 5 m

Ils seront réalisés à l'aide de revêtements perméables. Les places commandées ne seront pas comptabilisées.

Les rampes d'accès doivent présenter une largeur minimale de 3,5 m. Elles ne doivent pas entraîner de

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.

NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Pour les logements : 2 places par logement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et constructions comportant plus de 2 logements, il est imposé la réalisation d'un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur).

Pour les constructions d'une surface de plancher égale ou supérieure à 500 m², 50 à 75 % des emplacements de stationnement imposés par le règlement seront réalisés en sous-sol (sauf contrainte technique liée à un risque d'inondation dûment justifié).

Pour les commerces, dont la surface de plancher est :

- Inférieure à 100 m² : aucune place imposée
- supérieure ou égale à 100 m² : 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher jusqu'à 300 m²

Le calcul est porté à 60% de la surface de plancher pour toutes les surfaces au-delà de 300 m².

Pour les bureaux : 1 place par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Pour l'artisanat et l'entrepôt : 1 place par tranche inférieure ou égale à 80 m² de surface de plancher. Doivent être prévues des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

UA13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Toute haie supprimée sera remplacée par 1 arbre de haute tige, à raison d'un arbre par tranche entamée de 100 m linéaire de haie supprimée.

Dans la zone UA hors secteur UAa, 20% au moins de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces verts végétalisés. Les surfaces dédiées au stationnement et à la circulation des véhicules ne sont pas prises en compte dans le calcul de ces surfaces de pleine terre.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

Les espaces non construits et non occupés par les aires de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés, notamment l'espace compris entre le fonds de parcelle et les constructions. Les plantations doivent être réalisées à raison d'au moins un arbre de haute futaie et deux arbres de basse tige par tranche de 200 m² de terrain. Ces espaces pourront également accueillir des bassins d'agrément, également utile dans le processus de gestion différée des eaux pluviales.

L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être planté, notamment en fond de parcelle. En limite de zone UA, il sera planté d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement en surface de plus de 2 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de surfaces dédiées au stationnement.

Des écrans plantés seront aménagés autour des espaces de stationnement de plus de 500 m². Lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

Les dalles de couverture des constructions en sous-sol doivent être soit couvertes d'espace vert, soit aménagées en aire de stationnement.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR

Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UA15 - Performances énergétiques et environnementales

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les nids d'hirondelles existants doivent être protégés ou reconstitués en cas de démolition du bâtiment, de travaux de ravalement ou de réfection de la toiture.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les immeubles collectifs, il sera réalisé des nichoirs aptes à accueillir l'avifaune locale (hirondelles et chauve-souris notamment).

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

DANS LE SECTEUR DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, les changements de destination et les extensions d'une construction existante, à usage d'habitation, de bureau, d'hôtellerie et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour, doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

UA16 - Communications électroniques

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

ZONE UB

UB1 - Occupations du sol interdites

Les occupations du sol produisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles, polluantes) incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Le comblement des rus, mares, plans d'eau et autres milieux humides.

Les constructions suivantes :

- commerces,
- artisanat,
- industrie,
- entrepôt,
- agricoles ou forestières.

Les aménagements suivants et, le cas échéant, les constructions qui y sont liées :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports motorisés, ou de loisirs motorisés
- parc d'attraction,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules
- garages collectifs de caravanes,
- dépôts et stockages permanents de déchets inertes,
- affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâties.

UB2 - Occupations du sol soumises à conditions

Dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiés sur les documents graphiques, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans la pièce « OAP », et en particulier la densité de logements à l'hectare.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que lors de la réalisation d'un programme de plus de 12 logements, 20 à 30 % du nombre total de logements collectifs (valeur arrondie à l'unité par défaut) soit affecté à du logement locatif social, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Les bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 50 m².

Restent autorisés les travaux et les extensions des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées en application des prescriptions des articles 1 et 2 ci-dessus et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Risques d'inondations

Aucune construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 6 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

Protection des continuités écologiques

Les constructions et installations précitées sont autorisées sous condition de ne pas remettre en cause les continuités écologiques.

Protection des zones humides

La zone UB est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE. Pour tout projet de plus de 1000 m² dans ces zones, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone. Si la zone est avérée humide au moins selon l'un de ces critères, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. En effet, le SAGE de l'Yerres interdit la destruction de plus de 1000 m² de zones humides avérées sauf si le projet est déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité ou de salubrité publiques.

UB3 - voies et accès

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent article

Les constructions et les aménagements doivent avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.

Il ne peut être créé au maximum qu'un accès piéton et un accès véhicule par voie et par unité foncière.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les cheminements piétons devront mailler l'ensemble des espaces publics ou collectifs limitrophes à l'opération, le cas échéant.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité ou à la fluidité du réseau routier.

Aux abords des voies départementales, les projets feront l'objet d'une concertation avec le gestionnaire du réseau viaire départemental (ART de Melun) avant la délivrance d'une permission de voirie.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

La largeur des accès et voies nouvelles (voir définition en annexe), y compris les trottoirs le cas échéant, devra être telle que définie dans le tableau suivant, en fonction du nombre de logements desservis :

Nombre maximal de logements desservis		
1	2 à 20	> 20
3,5 m	5 m	5 m

Pour les voies d'une largeur de 5 m ou moins, un principe de voie partagée (zone de rencontre) sera mis en place, sauf impossibilité technique, en concertation avec le gestionnaire de voirie.

En outre, dans les secteurs soumis à OAP identifiés sur les documents graphiques du règlement, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU ».

UB4 - desserte par les réseaux publics

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent article

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être desservis :

- en eau potable par le réseau public,
- en électricité,
- par l'assainissement eaux usées (réseaux séparatifs), avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les égouts pluviaux, rivières et fossés est interdite.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Ces eaux usées doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et le garantir.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées sur l'unité foncière si le sol et le substrat le permettent. En complément, il est recommandé de récupérer et de stocker l'eau de pluie en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques conformes à la réglementation en vigueur.

Si l'infiltration est insuffisante, en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, des dispositifs appropriés et proportionnés en fonction de l'opération projetée et du terrain, doivent permettre l'évacuation des eaux pluviales, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable vers un exutoire. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les affluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, bassin d'agrément, système de récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).

Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial est limité à 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.

Des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets anti-retour).

Le traitement des eaux pluviales de surface issues des espaces dédiés au stationnement de plus de 150 m² doit faire l'objet d'un pré-traitement, dispositifs rustiques...avant rejet dans le réseau collectif.

POUR LES PISCINES

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

ORDURES MENAGERES

Les constructions et aménagements doivent comporter un local de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte des déchets qu'ils génèrent.

Pour les constructions neuves d'immeubles de logements collectifs, ce local doit soit être situé à l'intérieur d'une construction, soit être une annexe couverte.

Il doit se situer à proximité de la voie empruntée par les véhicules de ramassage des ordures ménagères sur le terrain propre à l'opération.

Pour tout projet d'ensemble et immeuble collectif, l'organisation de la collecte des ordures, y compris l'implantation de conteneurs enterrés, doit être conçue en concertation avec la collectivité compétente et selon les règles définies par celle-ci.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter dans leur totalité dans une bande comprise entre 4 et 30 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

TOUTEFOIS

Les extensions des constructions peuvent s'implanter en ne respectant pas la règle fixée ci-dessus, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée et qu'il ne soit pas créé de nouveau logement dans le cadre des travaux.

Les annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol ainsi que les piscines peuvent s'implanter en ne respectant pas la règle fixée ci-dessus sous réserve qu'elles soient implantées à l'arrière des constructions principales.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les bâtiments pourront s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait de 3 m par rapport aux voies de l'opération.

Les saillies empiétant sur le domaine public sont interdites, ainsi que les évacuations d'eau des loggias.

DANS LES SECTEURS 1, 2 ET 3 DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « MISE EN VALEUR DE L'ENTREE DE VILLE »

Les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à la RD 216.

UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

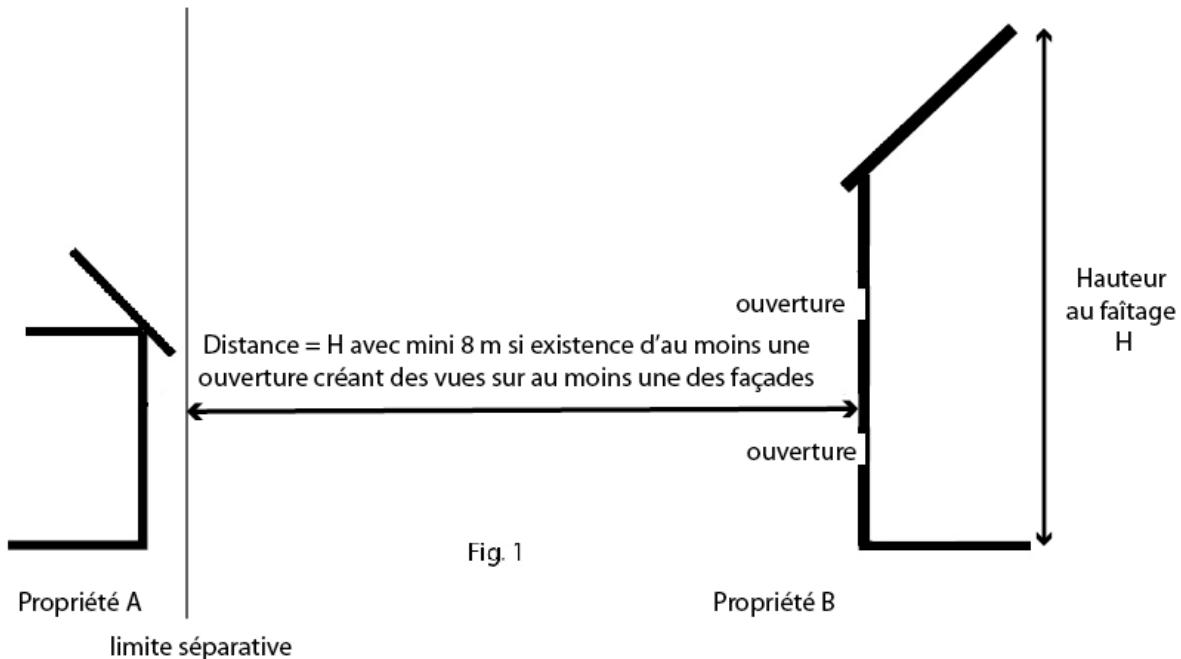
DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur l'une ou les deux limites séparatives aboutissant à la voie.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter les marges de recul ci-dessous :

- en présence d'ouvertures créant des vues, une distance minimale égale à la hauteur au faîte de la construction ($D=H$) sera respectée, avec un minimum de 8 m.
- dans le cas contraire, cette distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur au faîte de la construction ($D=H/2$) avec un minimum de 2,5 m.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U



TOUTEFOIS

Nonobstant les règles qui précèdent, aucune construction n'est autorisée dans une bande de 2 m depuis la limite avec une zone Agricole.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire ces distances minimales à condition qu'elles ne soient pas inférieures à celle observée par le bâtiment existant.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins un mètre.

Les annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol doivent respecter un recul d'au moins 1m des limites séparatives.

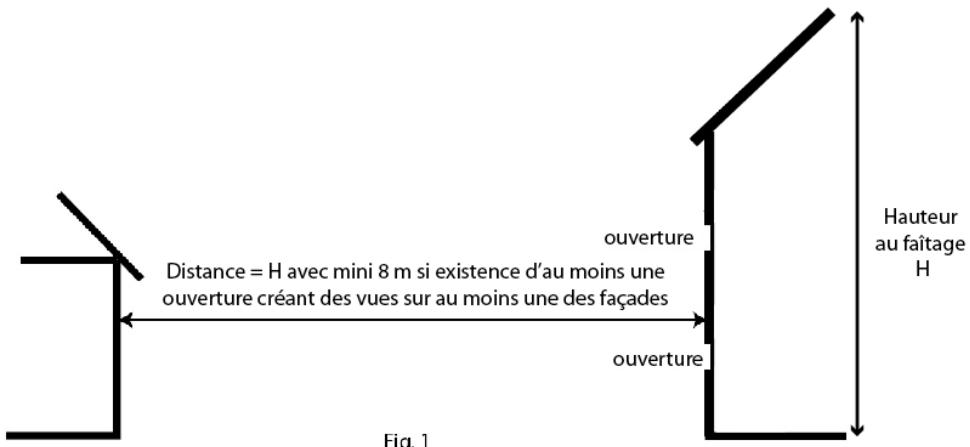
En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, le retrait imposé ci-dessus pourra être ramené à une mitoyenneté en cas de mur aveugle.

Le bassin des piscines (couvertes ou non, margelles comprises) ainsi que les barbecues fixes devront être en recul minimum de 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives.

UB8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Deux constructions non accolées doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur au faîte de la construction la plus haute ($D=H$), avec un minimum de 8 m.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U



En cas de murs ne présentant pas d'ouverture créant des vues, les constructions peuvent être implantées en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtement de la construction la plus haute ($D=H/2$) avec un minimum de 2,5 m.

Toutefois, les annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m² doivent être distantes d'au moins 2,5 m de toute autre construction.

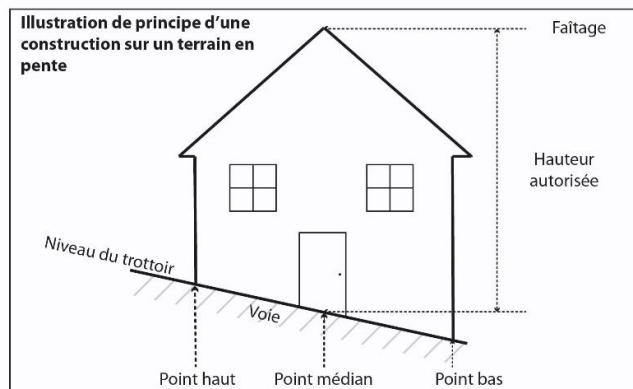
Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent soit en limite, soit en retrait d'au moins un mètre.

UB9 - Emprise au sol des constructions

Pour l'habitation, l'emprise au sol de chaque bâtiment ou ensemble de bâtiment en continuité ne peut excéder 200 m². Cette règle ne s'applique pas aux résidences intergénérationnelles sociales au sein du secteur 4 soumis au respect des OAP.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60% de la superficie du terrain.

UB10 - hauteur des constructions



La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie de desserte (au niveau du trottoir le cas échéant) du terrain naturel jusqu'à l'égout, le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse et/ou le faîtement.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit ou au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse,
- 10 m au faîte.

La hauteur totale des annexes à une seule pente et inférieure à 35° ne doit pas excéder 3,5 m au faîte.

Celle des annexes à deux pentes (de 35 à 45°) ne doit pas excéder 2,5 m à l'égout du toit.

La hauteur des vérandas ne doit pas excéder la hauteur au faîte de la construction existante.

UB11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

Les constructions neuves doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol.
2. Les vérandas, pergolas, serres et piscines.
3. Les architectures de style contemporain, sous réserve qu'elles aient fait l'objet d'une étude particulière d'insertion visant à leur intégration.
4. Les constructions passives ou parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

Les éléments architecturaux du bâti ancien doivent être conservés ou rénovés.

FAÇADES ET PIGNON

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux.

Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

Les coloris des revêtements de façades et des éléments de parements et boiseries doivent s'intégrer à l'environnement bâti. Il est recommandé de les choisir parmi le nuancier joint en annexe.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

L'aspect des enduits extérieurs sera gratté, taloché, lissé ou mis en peinture.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Les murs en bois apparent doivent être de teinte naturelle.

TOITURES

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, est interdite.

Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées selon les caractéristiques décrites en annexe du présent règlement, et, pour les terrasses accessibles, si leur hauteur par rapport au sol est inférieure à 4 m.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie,
- soit d'ardoise,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

Les toitures en zinc sont autorisées pour les bâtiments anciens qui en comportent déjà ou en ont comporté. L'éclairement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, lucarnes rampantes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et toitures, telles que cheminées, machineries d'ascenseur, de réfrigération, de sorties de secours... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

CLOTURES

La clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des murs et murets. Les deux côtés du mur et du muret doivent être traités.

Sur rue, elles peuvent être constituées :

- soit de murets surmontés d'une structure ajourée composée au maximum de 60 % de parties pleines

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

- soit de végétation adossée ou non à un grillage, et pouvant comporter une partie basse pleine (muret) d'une hauteur maximale de 1m.

La hauteur maximale des clôtures sur rue sera de 1,80 m.

La hauteur des portails ne doit pas excéder celle de la clôture, ni être supérieure à 2 m. La largeur des portails est limitée à 4 m et la largeur des portillons à 1,5 m.

En limite séparative, les murs maçonnés sont interdits et les clôtures ne dépasseront pas 2 m de hauteur. Il doit en outre être aménagé des ouvertures de 15 cm par 15 cm dans les clôtures, au niveau du sol tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation, les clôtures sur voie devront respecter les dispositions inscrites dans la pièce « OAP » du PLU.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles depuis les abords de la construction. Elles doivent donc se situer le cas échéant, à l'intérieur du bâtiment.

BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les dispositions propres à ces constructions sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement.

UB12 – stationnement

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

A cet effet, il sera réalisé des aires de stationnement selon les normes fixées ci-après et conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou d'activités, ainsi que pour les changements de destination des constructions existantes. Les projets qui sont de nature à supprimer des places obligatoires sur la parcelle au regard du règlement doivent prévoir de recréer ces places.

Le stationnement des deux roues motorisés sera assuré sur les espaces dédiés aux véhicules automobiles.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

STATIONNEMENT DES VÉHICULES NON MOTORISÉS

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustre...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo (sauf impossibilité technique).
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Dimensions des locaux vélos :

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher

Construction d'établissements scolaires : 1 place pour 10 élèves.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement par tranche de 10 places de capacité de réception.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

DIMENSIONNEMENT DES EMPLACEMENTS AUTOMOBILES

Les emplacements de stationnement des voitures doivent au minimum respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 5 m

Ils seront réalisés à l'aide de revêtements perméables. Les places commandées ne seront pas comptabilisées.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

Les rampes d'accès doivent respecter les dimensions suivantes :

- 3,5 m pour celles en sens unique
- 3,5 m pour celles en double sens desservant jusqu'à 60 voitures
- 5 m pour celles en double sens desservant plus de 60 voitures

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.

NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Pour les logements : 2 places par logement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et constructions comportant plus de 2 logements, il est imposé la réalisation d'un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20% du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur). Ils seront localisés de préférence au niveau du rez-de-chaussée.

Pour les bureaux : 1 place par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Pour les autres occupations du sol : un nombre d'emplacements équivalent à 30% du nombre d'emplacements dédiés aux automobiles.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

UB13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs soumis à OAP. Toute haie supprimée sera remplacée par 1 arbre de haute tige, à raison d'un arbre par tranche entamée de 100 m linéaire de haie supprimée.

40% au moins de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces verts en pleine terre. Les surfaces dédiées au stationnement et à la circulation des véhicules ne sont pas prises en compte dans le calcul de ces surfaces de pleine terre.

Les espaces non construits et non occupés par les aires de stationnement doivent être traités en espaces

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

verts et plantés, notamment l'espace compris entre le fond de parcelle et les constructions. Les plantations doivent être réalisées à raison d'au moins un arbre de haute futaie et deux arbres de basse tige par tranche de 200 m² de terrain. Ces espaces pourront également accueillir des bassins d'agrément, également utile dans le processus de gestion différée des eaux pluviales.

L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être planté, notamment en fond de parcelle.

Dans les secteurs 1, 2, 3 et 4 des orientations d'aménagement et de programmation un espace végétalisé doit être aménagé sur une bande de 4 m minimum.

Les essences végétales de basses tiges doivent y être privilégiées.

Les aires de stationnement en surface de plus de 2 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de surfaces dédiées au stationnement

Des écrans plantés seront aménagés autour des espaces de stationnement de plus de 500 m². Lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

Les dalles de couverture des constructions en sous-sol doivent être soit couvertes d'espace vert, soit aménagées en aire de stationnement.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau, la végétation riparienne doit être préservée.

IL N'EST PAS FIXE DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UB15 - performances énergétiques et environnementales

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les nids d'hirondelles existants doivent être protégés ou reconstitués en cas de démolition du bâtiment, de travaux de ravalement ou de réfection de la toiture.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les immeubles collectifs, il sera réalisé des nichoirs aptes à accueillir l'avifaune locale (hirondelles et chauve-souris notamment).

DANS LE SECTEUR DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, les changements de destination et les extensions d'une construction existante, à usage d'habitation, d'hôtellerie et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour, doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

UB16 - communications électroniques

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

ZONE UH

UH1 - occupations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles, polluantes).

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Le comblement des rus, mares, plans d'eau et autres milieux humides.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- artisanat,
- bureaux,
- commerces,
- entrepôts,

Les aménagements suivants et, le cas échéant, les constructions qui y sont liées :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports motorisés ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules
- garages collectifs de caravanes,
- dépôts et stockages permanents de déchets inertes,
- affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâties.

UH2 - occupations du sol soumises à conditions

- Les bâtiments agricoles à condition qu'ils se situent à l'intérieur d'un siège d'exploitation existant.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que lors de la réalisation d'un programme de plus de 12 logements, 20 à 30 % du nombre total de logements (valeur arrondie à l'unité par défaut) soit affecté à du logement locatif social, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Restent autorisés les travaux et extensions des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées en application des prescriptions des articles 1 et 2 ci-dessus et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Aucune construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 6 mètres des rives d'un cours d'eau sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ECOLOGIQUE

Les constructions et installations précitées sont autorisées sous condition de ne pas remettre en cause les continuités écologiques.

DANS LES SECTEURS DE ZONES HUMIDES

La zone UH est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE. Pour tout projet de plus de 1000 m² dans ces zones, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone. Si la zone est avérée humide au moins selon l'un de ces critères, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. En effet, le SAGE de l'Yerres interdit la destruction de plus de 1000 m² de zones humides avérées sauf si le projet est déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité ou de salubrité publiques.

UH3 - voies et accès

IL N'EST PAS FIXE DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent article

Les constructions et les aménagements doivent avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.

Il ne peut être créé au maximum qu'un accès piéton et un accès véhicule par voie et par unité foncière.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La largeur des accès et voies nouvelles (voir définition en annexe), y compris les trottoirs le cas échéant, devra être telle que définie dans le tableau suivant, en fonction du nombre de logements desservis :

Nombre maximal de logements desservis		
1	2 à 20	> 20
3,5 m	5 m	5 m

Pour les voies d'une largeur de 5 m ou moins, un principe de voie partagée (zone de rencontre) sera mis en place, sauf impossibilité technique, en concertation avec le gestionnaire de voirie.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

UH4 - desserte par les réseaux publics

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent article

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être desservis :

- en eau potable par le réseau public
 - en électricité,
 - par l'assainissement eaux usées (réseaux séparatifs),
- avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

Les eaux usées domestiques doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées sur des dispositifs de traitement et d'évacuation autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à :

- pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela sera possible,
- être inspectés facilement et accessibles par les engins.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les égouts pluviaux, rivières et fossés est interdite.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et le garantir.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées sur l'unité foncière si le sol et le substrat le permettent. En complément, il est recommandé de récupérer et de stocker l'eau de pluie en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques conformes à la réglementation en vigueur.

Si l'infiltration est insuffisante, en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, des dispositifs appropriés et proportionnés en fonction de l'opération projetée et du terrain, doivent permettre l'évacuation des eaux pluviales, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable vers un exutoire. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les affluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, bassin d'agrément, système de récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).

Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

eaux dans l'égout pluvial est limité à 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.

Des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets anti-retour).

Le traitement des eaux pluviales de surface issues des espaces dédiés au stationnement de plus de 150 m² doit faire l'objet d'un pré-traitement, dispositifs rustiques...avant rejet dans le réseau collectif.

POUR LES PISCINES

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

ORDURES MENAGERES

Les constructions et aménagements doivent comporter un local de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte des déchets qu'ils génèrent.

Pour les constructions neuves d'immeubles de logements collectifs, ce local doit soit être situé à l'intérieur d'une construction, soit être une annexe couverte.

Il doit se situer à proximité de la voie empruntée par les véhicules de ramassage des ordures ménagères sur le terrain propre à l'opération.

Pour tout projet d'ensemble et immeuble collectif, l'organisation de la collecte des ordures, y compris l'implantation de conteneurs enterrés, doit être conçue en concertation avec la collectivité compétente et selon les règles définies par celle-ci.

Il doit se situer à proximité de la voie empruntée par les véhicules de ramassage des ordures ménagères sur le terrain propre à l'opération.

UH6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent s'implanter dans leur totalité dans une bande comprise entre 0 et 30 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer. En cas de retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, celui-ci ne devra pas être inférieur à 3 m.

Le long de la RD 35, les constructions doivent respecter une marge de recul par rapport aux voies ou emprises publiques au moins égale à la hauteur du bâtiment (à l'égout de toit) sans pouvoir être inférieure à 6 m.

TOUTEFOIS

Les saillies empiétant sur le domaine public sont interdites, ainsi que les évacuations d'eau des loggias.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter en ne respectant pas la règle fixée ci-dessus, sous réserve qu'il ne soit pas créé de nouveau logement dans le cadre des travaux.

Les annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol ainsi que les piscines peuvent s'implanter en ne respectant

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

pas la règle fixée ci-dessus sous réserve qu'elles soient implantées à l'arrière des constructions principales. Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre.

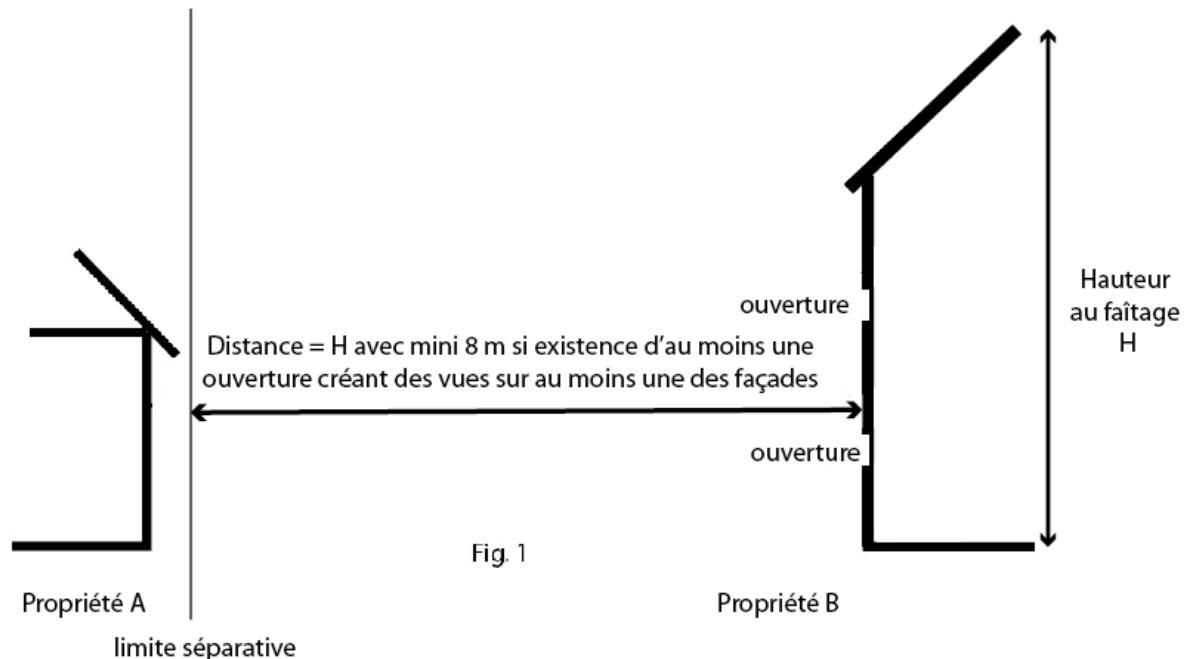
UH7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent s'implanter en retrait ou sur au plus une seule des limites séparatives aboutissant à la voie.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter les marges de recul ci-dessous :

- en présence d'ouvertures créant des vues, une distance minimale égale à la hauteur au faîte de la construction ($D=H$) sera respectée, avec un minimum de 8 m.
- dans le cas contraire, cette distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur au faîte de la construction ($D=H/2$) avec un minimum de 2,5 m.



Les constructions doivent être implantées en retrait d'au minimum 10 m des limites de fond de parcelle.

TOUTEFOIS

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m².

Dans le cas d'extensions de bâti existant comportant des ouvertures créant des vues, le retrait minimal imposé est porté à 4 m.

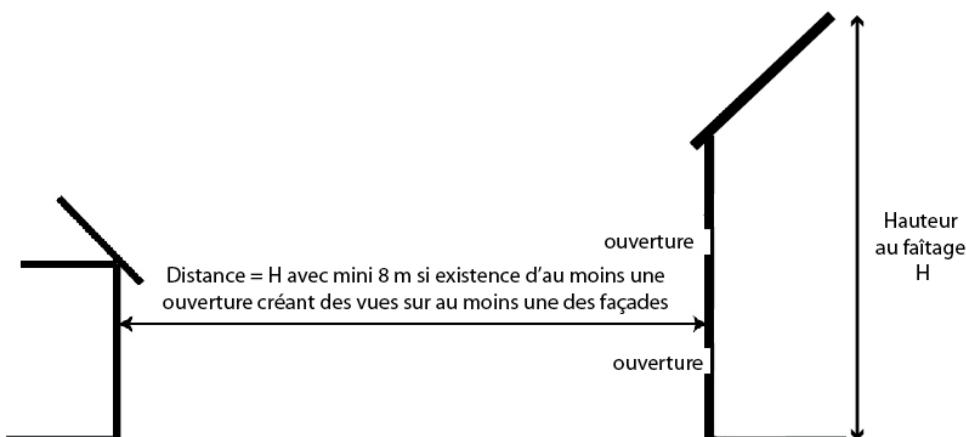
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins un mètre.

Le bassin des piscines (couvertes ou non, margelles comprises) ainsi que les barbecues fixes devront être en recul minimum de 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives.

UH8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Deux constructions non accolées doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur au faîte de la construction la plus haute ($D=H$), avec un minimum de 8 m.



En cas de murs ne présentant pas d'ouverture créant des vues, les constructions peuvent être implantées en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur au faîte de la construction la plus haute ($D=H/2$) avec un minimum de 2,5 m.

TOUTEFOIS

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire cette distance minimale à condition qu'elle ne soit pas inférieure à celle observée par le bâtiment existant.

Les annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m² respecteront un retrait minimum de 2,5 m avec toute construction.

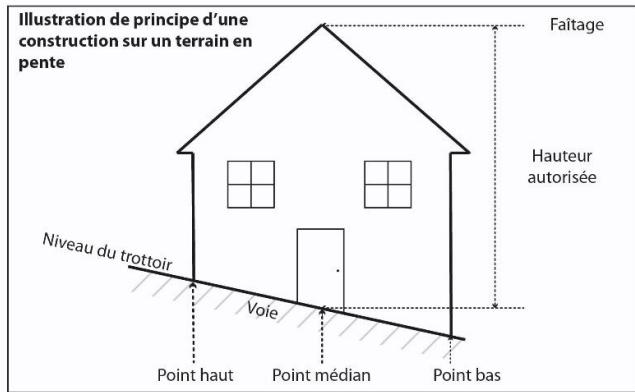
Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent soit en limite, soit en retrait d'au moins un mètre.

UH9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 20% de la superficie du terrain, sauf pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

UH10 - hauteur des constructions



La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie de desserte du terrain naturel (au niveau du trottoir le cas échéant) jusqu'à l'égout, le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse et/ou le faîte.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit ou au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse,
- 10 m au faîte.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,50 m au faîte.

UH11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m².
2. Les vérandas, pergolas, serres et piscines.
3. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain, sous réserve qu'elles aient fait l'objet d'une étude particulière d'insertion visant à leur intégration :
 - les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
4. Les constructions passives ou parties de construction employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

5. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale pour :

- s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
- s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

Les éléments architecturaux du bâti ancien doivent être conservés ou rénovés.

FAÇADES ET PIGNONS

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux.

Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

Les coloris des revêtements de façades et des éléments de parements et boiseries doivent s'intégrer à l'environnement bâti. Il est recommandé de les choisir parmi le nuancier joint en annexe.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

L'aspect des enduits extérieurs sera gratté, taloché, lissé ou mis en peinture.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Les murs en bois apparent doivent être de teinte naturelle.

TOITURES

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, est interdite.

Les toitures sont composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées selon les caractéristiques décrites en annexe du présent règlement, et, pour les terrasses accessibles, si leur hauteur par rapport au sol est inférieure à 4 m.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie (rouge ou flammée), sauf harmonie avec l'existant,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

Les toitures en zinc sont autorisées pour les bâtiments anciens qui en comportent déjà ou en ont comporté.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

CLOTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des murs et murets. Les deux côtés du muret doivent être traités.

Sur rue, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m et sont constituées de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de végétation.

Sont autorisées les clôtures avec une partie basse pleine dès lors que celle-ci à une hauteur maximum de 1m.

La hauteur des portails ne doit pas excéder celle de la clôture, ni être supérieure à 2 m. La largeur des portails est limitée à 4 m et la largeur des portillons à 1,5 m.

En limite séparative, les murs maçonnes sont interdits et les clôtures ne dépasseront pas 2 m de hauteur. Il doit en outre être aménagé des ouvertures de 15 cm par 15 cm dans les clôtures, au niveau du sol tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

UH12 – stationnement

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

A cet effet, il sera réalisé des aires de stationnement selon les normes fixées ci-après et conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou d'activités, ainsi que pour les changements de destination des constructions existantes. Les projets qui sont de nature à supprimer des places obligatoires sur la parcelle au regard du règlement doivent prévoir de recréer ces places.

Le stationnement des deux roues motorisés sera assuré sur les espaces dédiés aux véhicules automobiles.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

STATIONNEMENT DES VÉHICULES NON MOTORISÉS

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustre...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo (sauf impossibilité technique).
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Dimensions des locaux vélos :

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction d'établissements scolaires : 1 place pour 10 élèves.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement par tranche de 10 places de capacité de réception.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

DIMENSIONNEMENT DES EMPLACEMENTS AUTOMOBILES

Les emplacements de stationnement des voitures doivent au minimum respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 5 m

Ils seront réalisés à l'aide de revêtements perméables. Les places commandées ne seront pas comptabilisées.

Les rampes d'accès doivent respecter les dimensions suivantes :

- 3,5 m pour celles en sens unique
- 3,5 m pour celles en double sens desservant jusqu'à 60 voitures
- 5 m pour celles en double sens desservant plus de 60 voitures

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.

NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Pour les logements : 2 places par logement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et constructions comportant plus de 2 logements, il est imposé la réalisation d'un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20% du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur). Ils seront localisés de préférence au niveau du rez-de-chaussée.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

UH13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Toute haie supprimée sera remplacée par 1 arbre de haute tige, à raison d'un arbre par tranche entamée de 100 m linéaire de haie supprimée.

60% au moins de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces verts en pleine terre. Les surfaces dédiées au stationnement et à la circulation des véhicules ne sont pas prises en compte dans le calcul de ces surfaces de pleine terre.

Les espaces non construits et non occupés par les aires de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés, notamment l'espace compris en façade sur rue et sur les côtés des constructions.

Les plantations doivent être réalisées à raison d'au moins un arbre de haute futaie et deux arbres de basse tige par tranche de 200 m² de terrain. Ces espaces pourront également accueillir des bassins d'agrément, également utile dans le processus de gestion différée des eaux pluviales.

L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être planté, notamment en fond de parcelle.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.
Les végétaux invasifs sont interdits.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement ou d'infiltration, les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UH15 - performances énergétiques et environnementales

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les nids d'hirondelles existants doivent être protégés ou reconstitués en cas de démolition du bâtiment, de travaux de ravalement ou de réfection de la toiture.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les immeubles collectifs, il sera réalisé des nichoirs aptes à accueillir l'avifaune locale (hirondelles et chauve-souris notamment).

UH16 - communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES UX

ZONE UX

Ux1 - occupations du sol interdites

Les occupations du sol dont les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer s'étendent en dehors du terrain propre à l'activité.

Les constructions et occupations suivantes :

- agricole ou forestière
- hébergement hôtelier
- établissements classés SEVESO

Les aménagements suivants et, le cas échéant, les constructions qui y sont liées :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports motorisés, ou de loisirs motorisés
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules
- garages collectifs de caravanes,
- dépôts et stockages permanents de déchets inertes,
- affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâties.

Ux2 - occupations du sol soumises à conditions

Les constructions et occupations suivantes :

- l'habitat à condition cumulativement :
 - qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété,
 - qu'il soit intégré dans un bâtiment d'activité,
 - qu'il n'excède pas 100 m² de surface de plancher,
 - qu'il n'excède pas 10% de la surface de plancher d'activité sur la propriété, avec un minimum de 40 m².
- l'entrepôt à condition qu'il soit lié à une activité économique autorisée de bureau, d'artisanat ou d'industrie.

Les installations classées nouvelles et les extensions des installations classées existantes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne ou tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion...),
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement,
- leur implantation n'engendre pas de distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES UX

Restent autorisés les travaux et les extensions des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées en application des prescriptions des articles 1 et 2 ci-dessus et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Aucune construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 6 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

DANS LES SECTEURS DE ZONES HUMIDES

La zone UX est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE. Pour tout projet de plus de 1000 m² dans ces zones, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone. Si la zone est avérée humide au moins selon l'un de ces critères, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. En effet, le SAGE de l'Yerres interdit la destruction de plus de 1000 m² de zones humides avérées sauf si le projet est déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité ou de salubrité publiques.

UX3 - voies et accès

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent article

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Les constructions et les aménagements doivent avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.

Les voies nouvelles doivent avoir une emprise supérieure à 5 m.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les poids-lourds, puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les cheminements piétons devront mailler l'ensemble des espaces publics ou collectifs limitrophes à l'opération, le cas échéant.

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- sortants de vérifier que la voie est dégagée,
- entrants de manœuvrer en dehors de la chaussée.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité ou à la fluidité du réseau routier.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

Aux abords des voies départementales, les projets feront l'objet d'une concertation avec le gestionnaire du réseau viaire départemental (ART de Melun) avant la délivrance d'une permission de voirie.

Ux4 - desserte par les réseaux publics

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent article

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être desservie :

- en eau potable par le réseau public,
- en électricité,
- par l'assainissement eaux usées (réseaux séparatifs),
avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

EAUX USEES

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les égouts pluviaux, rivières et fossés est interdite.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Ces eaux usées doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant le rejet dans le réseau.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et le garantir.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées sur l'unité foncière si le sol et le substrat le permettent. En complément, il est recommandé de récupérer et de stocker l'eau de pluie en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques conformes à la réglementation en vigueur.

Si l'infiltration est insuffisante, en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, des dispositifs appropriés et proportionnés en fonction de l'opération projetée et du terrain, doivent permettre l'évacuation des eaux pluviales, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable vers un exutoire. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les affluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, bassin d'agrément, système de récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

En particulier, les espaces dédiés au stationnement de surface des véhicules devront prendre des mesures en faveur d'une gestion des eaux pluviales générées, y compris l'accompagnement de systèmes de pré-traitement avant le rejet dans le réseau collectif pour les surfaces de plus de 150 m².

Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial est limité à 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.

Des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets anti-retour).

ORDURES MENAGERES

Les constructions et aménagements doivent comporter un local de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte des déchets qu'ils génèrent.

Pour tout projet d'ensemble, l'organisation de la collecte des ordures, y compris l'implantation de conteneurs enterrés, doit être conçue en concertation avec la collectivité compétente et selon les règles définies par celle-ci.

Ce local doit soit être à l'intérieur d'une construction, soit être une annexe couverte.

Il doit se situer à proximité de la voie empruntée par les véhicules de ramassage des ordures ménagères sur le terrain propre à l'opération.

Ux6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et entreprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies et entreprises publiques.

TOUTEFOIS

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre.

Ux7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au plus une des limites séparatives.

Les constructions doivent s'écartez de ces limites en respectant une distance minimale qui ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 5 m.

TOUTEFOIS

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins un mètre.

Ux8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

Ux9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60% de la superficie du terrain, sauf pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ux10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîte.

TOUTEFOIS

Les extensions peuvent atteindre le niveau du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ux11 - Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

FAÇADES

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère harmonieux.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les dispositifs de sécurité sont intégrés dans la façade.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages. Ainsi, les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

TOITURES

Les toitures peuvent être des toitures terrasses ou à faible(s) pente(s) (inférieure à 35°) et ne comportant aucun débord sur les pignons.

CLOTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m et sont constituées de haies vives adossées ou non à un grillage métallique de couleur verte, comportant ou non une partie basse pleine (muret de fondation) limitée à 0,20 m de hauteur.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents.

La hauteur du portail ne doit pas excéder celle de la clôture.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les dispositions propres à ces constructions sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement.

Ux12 - stationnement

DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

A cet effet, il sera réalisé des aires de stationnement selon les normes fixées ci-après et conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou d'activités, ainsi que pour les changements de destination des constructions existantes. Les projets qui sont de nature à supprimer des places obligatoires sur la parcelle au regard du règlement doivent prévoir de recréer ces places.

Le stationnement des deux roues motorisés sera assuré sur les espaces dédiés aux véhicules automobiles.

STATIONNEMENT DES VEHICULES NON MOTORISES

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustre...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo (sauf impossibilité technique).
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Dimensions des locaux vélos :

Construction à destination de bureaux : 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

Construction à destination d'artisanat et de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : a minima une place pour 10 employés.

Construction d'établissements scolaires : 1 place pour 10 élèves.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement par tranche de 10 places de capacité de réception.

DIMENSIONNEMENT

Les emplacements de stationnement des voitures doivent au minimum respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 6 m

Les surfaces de stationnement doivent intégrer des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle pour les poids-lourds et les véhicules utilitaires.

RATIOS

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Pour le bureau : 1 place par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Pour l'industrie : 25 % de la surface de plancher doit être aménagée en stationnement.

Pour l'artisanat et l'entrepôt : 1 place par tranche inférieure ou égale à 80 m² de surface de plancher.

Pour le logement : 2 places par logement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum seront équipées.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Ux13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Les espaces non construits et non occupés par les aires de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés, notamment les espaces compris en façade sur rue et sur les côtés des constructions. Les plantations doivent être réalisées à raison d'au moins un arbre de haute futaie et deux arbres de basse tige par tranche de 200 m² de terrain. Ces espaces pourront également accueillir des bassins d'agrément, également utile dans le processus de gestion différée des eaux pluviales.

L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être planté, notamment en fond de parcelle.

Les aires de stationnement de plus de 2 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES U

de haute tige et deux arbres de basse tige par tranche de 200 m² de surfaces dédiées au stationnement. Des écrans plantés seront aménagés autour des espaces de stationnement de plus de 500 m². Lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives. Les dalles de couverture des constructions en sous-sol doivent être soit couvertes d'espace vert, soit aménagées en aire de stationnement.

Les installations nuisantes dans le paysage, les dépôts, les citernes et les cuves, doivent être entourés d'un écran de plantations d'arbres à feuilles persistantes.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR

-
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ux15 - performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Ux16 - communications électroniques

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU

ZONE AUa

AUa1 - occupations du sol interdites

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les constructions suivantes :

- bureaux,
- artisanat,
- industrie,
- entrepôt,
- agricole ou forestière.

Les aménagements suivants et, le cas échéant, les constructions qui y sont liées :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports motorisés ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules
- garages collectifs de caravanes,
- dépôts et stockages permanents de déchets inertes, y compris dans le cadre d'apport pour des aménagements paysagers,
- affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâties.

AUa2 - occupations du sol soumises à conditions

La zone AUa se situe au sein du périmètre de la ZAC des nouveaux horizons approuvée en 2008.

À l'intérieur de cette zone, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que lors de la réalisation d'un programme de plus de 12 logements, 25 à 50 % du nombre total de logements (valeur arrondie à l'unité par défaut) soit affecté à du logement locatif social, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement de plus de 9 véhicules sont admises à condition qu'elles dépendent d'un service public ou d'intérêt collectif.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Aucune construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 6 mètres des rives d'un cours d'eau sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU

DANS LES SECTEURS DE ZONES HUMIDES

La zone AUa est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE. Pour tout projet, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

AUa3 - voies et accès

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 5 m.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que :

- les cheminements piétons et vélos ne soient pas concernés et puissent être poursuivis vers une autre voirie ou à défaut vers un espace public ou collectif, ou à défaut vers une zone agricole ou boisée en limite d'opération,
- sur l'ensemble de la zone, les véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en une seule manœuvre de marche arrière.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique feront l'objet d'une étude permettant d'adapter les exigences du projet au contexte de la voirie environnante.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité ou à la fluidité du réseau routier.

Aux abords des voies départementales, les projets feront l'objet d'une concertation avec le gestionnaire du réseau viaire départemental (ART de Melun) avant la délivrance d'une permission de voirie.

AUa4 - desserte par les réseaux publics

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable par le réseau public,
- électricité,
- assainissement eaux usées (réseaux séparatifs),
avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU

EAUX USEES

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris celles provenant des balcons, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain, après avoir subi si nécessaire une dépollution.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial est limité à 1 l/s/ha imperméabilisé,
- soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant le débit de ces eaux.

En particulier, les espaces dédiés aux voiries et au stationnement de surface des véhicules devront prendre des mesures en faveur d'une gestion des eaux pluviales générées, y compris l'accompagnement de systèmes de prétraitement avant le rejet dans le réseau collectif pour les surfaces de plus de 150 m².

Des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets antiretour).

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

POUR LES PISCINES

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

ORDURES MENAGERES

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent comporter des espaces de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

Dans les immeubles de logements collectifs cet espace doit être un local couvert et fermé.

L'organisation de la collecte des ordures, y compris l'implantation de conteneurs enterrés, doit être conçue en concertation avec la collectivité compétente et selon les règles définies par celle-ci.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

AUa6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autres que les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 m à partir de l'emprise publique sur la RD 216 (rue Charles Pathé).

Pour les autres voies et emprises, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 3 m par rapport à l'espace dédié aux voies publiques ou privées.

Les constructions et installations d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'emprise publique ou en respectant un recul minimum de 3 m.

AUa7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales soit en retrait.

En cas de retrait, les constructions doivent s'écartez de ces limites en respectant une distance minimale de 1,50 m.

Cette distance est portée à 5 m en présence d'ouvertures créant des vues.

Pour les annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol, ce recul minimal est de 1 m.

AUa8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

AUa9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

AUa10 - hauteur des constructions

La hauteur de façade ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit et 12 m au faîte.

N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 2 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées et les capteurs d'énergie.

Le rez-de-chaussée des constructions ne doit pas se situer à plus de 30 cm du niveau de la voirie de desserte du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU

AUa11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

MATÉRIAUX

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

FAÇADES

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère harmonieux. Les façades doivent être tournées de préférence vers la voie desservant la parcelle.

Les façades donnant sur RD 216 (rue Charles Pathé, route de Brie Comte-Robert) doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné à l'instar d'une façade principale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

TOITURES

50% au moins de l'emprise de la toiture sera composée d'un ou plusieurs éléments à pente comprise entre 30° et 45°.

Le reste doit être composé d'un ou plusieurs éléments de pente inférieure ou égale à 45°.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées selon les caractéristiques décrites en annexe du présent règlement, et, pour les terrasses accessibles, si leur hauteur par rapport au sol est inférieure à 4 m.

Les constructions annexes isolées seront couvertes par une toiture dont la pente doit être inférieure ou égale à 45°.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, lucarnes rampantes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

CLÔTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures et notamment leur aspect doit s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m et sont constituées :

- de haies vives,
- adossées ou non :
 - soit à un grillage métallique de couleur verte, comportant ou non une partie basse pleine (muret de fondation) limitée à 0,20 mètres de hauteur,

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

- soit à une grille à dominante verticale posée sur un soubassement d'une hauteur d'environ 1/3 de la hauteur de la clôture.

La hauteur du portail ne doit pas excéder celle de la clôture, sa largeur ne doit pas excéder 4 m. La largeur des portillons est limitée à 1,5 m.

AUa12 - stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins générés par les constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après et conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

RATIOS MINIMAUX DE STATIONNEMENT DES VEHICULES NON MOTORISES

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustre...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo (sauf impossibilité technique).
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Dimensions des locaux vélos :

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction d'établissements scolaires : 1 place pour 10 élèves.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement par tranche de 10 places de capacité de réception.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU

DIMENSIONNEMENT

Les emplacements de stationnement des voitures doivent au minimum respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m

RATIOS

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Pour les logements : 2 places par logement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plus de 2 logements, il est imposé la réalisation d'un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20% du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur), sans être inférieure à 2 emplacements. Ils seront localisés de préférence au niveau du rez-de-chaussée.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

Des emplacements peuvent être réalisés en aménagement au sol à condition que des écrans plantés soient aménagés autour des espaces de stationnement de plus de 500 m². Ces aires de stationnement seront perméables.

Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité pour handicapés en vigueur. Ces places pourront se situer en surface.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

AUa13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Les espaces libres sont des parties de terrain qui ne sont occupés ni par une construction, ni par une aire de stationnement, ni par une voie ou allée automobile de desserte interne.

Les plantations doivent comprendre au moins un arbre de moyen développement par tranche de 300 m² d'espace libre.

Les dalles de couverture des constructions en sous-sol doivent être soit couvertes d'espace vert, soit aménagées en aire de stationnement.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU

Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

AUa15 - Performances énergétiques et environnementales

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les nids d'hirondelles existants doivent être protégés ou reconstitués en cas de démolition du bâtiment, de travaux de ravalement ou de réfection de la toiture.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les immeubles collectifs, il sera réalisé des nichoirs aptes à accueillir l'avifaune locale (hirondelles et chauve-souris notamment).

DANS LE SECTEUR DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, les changements de destination et les extensions d'une construction existante, à usage d'habitation, d'hôtellerie et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour, doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

AUa16 - communications électroniques

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU

ZONE AUXa

AUXa1 - occupations du sol interdites

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Les constructions et occupations suivantes :

- agricole ou forestière,
- entrepôt
- établissements classés SEVESO

Les aménagements suivants et, le cas échéant, les constructions qui y sont liées :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports motorisés, ou de loisirs motorisés
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules
- garages collectifs de caravanes,
- dépôts et stockages permanents de déchets inertes,
- affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâties.

AUXa2 - occupations du sol soumises à conditions

La zone AUXa se situe au sein du périmètre de la ZAC des nouveaux horizons approuvée en 2008.

À l'intérieur de cette zone, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées sous réserve que :
 - o des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendies, explosions, etc.),
 - o les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - o leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement. Leur implantation n'engendre pas de distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné,
- les risques restent dans l'emprise du terrain.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU

- Les habitations, uniquement sous les conditions cumulatives suivantes :
- elles sont liées aux activités économiques autorisées et existantes sur la propriété,
- elles sont destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de l'entreprise,
- elles sont réalisées dans le bâtiment principal à vocation d'activité,
- leur surface de plancher n'excède pas 10 % de la surface de plancher destinée à l'activité sur la parcelle avec un maximum de 100 m². Toutefois si la surface de plancher de l'activité est inférieure à 1000 m², la surface de plancher de l'habitation peut atteindre 30 m².

Les aires de stationnement de véhicules de plus de 9 unités à condition qu'elles dépendent d'un service public ou d'intérêt collectif.

AUXa3 - voies et accès

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des chaussées nouvelles ne peut être inférieure à 6 m. Les chaussées devront être accompagnées d'un trottoir sur au moins un côté.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que :

- les cheminements piétons et vélos ne soient pas concernés et puissent être poursuivis vers une autre voirie ou à défaut vers un espace public ou collectif, ou à défaut vers une zone agricole ou boisée en limite d'opération,
- les véhicules, y compris ceux de grande longueur (poids lourd, caravane tractée, etc.) et les véhicules de secours, puissent faire demi-tour sans marche arrière.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique feront l'objet d'une étude permettant d'adapter les exigences du projet au contexte de la voirie environnante.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Il n'est autorisé aucun nouvel accès direct sur la RD 216 (route de Brie Comte-Robert).

AUXa4 - desserte par les réseaux publics

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable par le réseau public,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU

EAUX USEES

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Ces eaux usées doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant le rejet dans le réseau.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain, après avoir subi si nécessaire une dépollution.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial est limité à 1 l/s/ha imperméabilisé,
- soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant le débit de ces eaux.

En particulier, les espaces dédiés aux voiries et au stationnement de surface des véhicules devront prendre des mesures en faveur d'une gestion des eaux pluviales générées, y compris l'accompagnement de systèmes de prétraitement avant le rejet dans le réseau collectif pour les surfaces de plus de 150 m².

Des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets antiretour).

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

ORDURES MENAGERES

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent comporter des espaces de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

L'organisation de la collecte des ordures, y compris l'implantation de conteneurs enterrés, doit être conçue en concertation avec la collectivité compétente et selon les règles définies par celle-ci.

AUXa6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU

DANS LE SECTEUR 1 défini aux orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions doivent avoir leur façade ou pignon dans une bande comprise entre 10 et 15 m de l'alignement futur.

Les portiques et les constructions non clos qui ne sont pas en continuité d'une construction close ne sont pas admis en façade. Ils doivent se situer derrière une construction close.

À l'emplacement des pans coupés figurants aux Orientations d'Aménagement et de Programmation le recul peut excéder 15 m à l'emplacement de ces pans coupés. Ces pans coupés ne peuvent excéder un linéaire de 15 m.

DANS LE SECTEUR 2 défini aux orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 m.

AUXa7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul d'au moins 5 m.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins un mètre.

AUXa8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

AUXa9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

AUXa10 - hauteur des constructions

La hauteur de façade ne pourra excéder :

- 7 m à l'égout du toit,
- 12 m au faîtage, ou au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse.

N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 2 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées et les capteurs d'énergie.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

AUXa11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

FAÇADES ET TOITURES

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et / ou la façade principale doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume, etc.). Le long de la RD 216 et des tronçons de RD 51 actuelles et nouvelles, les entrées principales doivent être tournées face à au moins une de ces voies.

Les constructions sur l'ensemble de l'opération d'aménagement d'ensemble doivent avoir un traitement architectural homogène.

À l'emplacement des pans coupés figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions devront comprendre une façade nettement qualitative intégrant un effet de vitrine ou d'entrée principale.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur de 50 cm mesurée à partir du terrain naturel, surmonté de grilles ou grillage à mailles rigides jusqu'à une hauteur de 2 m et doublé d'une haie.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

Le long des RD actuelles ou futures, la clôture ne peut être composée que d'une haie éventuellement doublée d'un grillage vert posé sur un soubassement maçonné de 0,2 m.

La hauteur du portail ne doit pas excéder celle de la clôture, ni être supérieure à 2 m.

AUXa12 - stationnement

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

A cet effet, il sera réalisé des aires de stationnement selon les normes fixées ci-après et conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou d'activités, ainsi que pour les changements de destination des constructions existantes.

Le stationnement des deux roues motorisés sera assuré sur les espaces dédiés aux véhicules automobiles.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustre...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo (sauf impossibilité technique).
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Dimensions des locaux vélos :

Construction à destination de bureaux : 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher

Construction à destination d'artisanat et de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : a minima une place pour 10 employés.

Construction d'établissements scolaires : 1 place pour 10 élèves.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement par tranche de 10 places de capacité de réception.

DIMENSIONNEMENT

Les emplacements de stationnement des voitures doivent au minimum respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 6 m

Les surfaces de stationnement doivent intégrer des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle pour les poids-lourds et les véhicules utilitaires.

RATIOS

Sauf dans les cas prévus par la législation, il est imposé :

Pour le bureau : 1 place par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Pour l'industrie : 50% de la surface de plancher doit être aménagée en stationnement.

Pour l'artisanat et l'entrepôt : 1 place par tranche inférieure ou égale à 80 m² de surface de plancher.

Pour le logement : 2 places par logement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum seront équipées.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

AUXa13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

La bande de recul entre la construction et l'alignement futur est au moins sur 15 m de large pour les parties non bâties, il ne peut y avoir que :

- une seule rangée de stationnements,
- des voies de desserte internes,
- des aménagements paysagers.

TRAITEMENT DES ESPACES VERTS

Les plantations doivent comprendre au moins un arbre de moyen développement par tranche de 300 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement pour automobiles doivent être plantées. Les rangées de stationnement doivent être séparées les unes des autres par un aménagement paysager composé au minimum :

- soit d'une haie continue,
- soit d'alignement d'arbres à raison de 1 sujet toutes les 4 places.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

AUXa15 - performances énergétiques et environnementales

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

AUXa16 - communications électroniques

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU

ZONE AUXb

AUXb1 - occupations du sol interdites

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Les constructions et occupations suivantes :

- agricole ou forestière,
- commerce,
- hébergement hôtelier
- établissements classés SEVESO.

Les aménagements suivants et, le cas échéant, les constructions qui y sont liées :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports motorisés, ou de loisirs motorisés
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules
- garages collectifs de caravanes,
- dépôts et stockages permanents de déchets inertes,
- affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâties.

AUXb2 - occupations du sol soumises à conditions

La zone AUXb se situe au sein du périmètre de la ZAC des nouveaux horizons approuvée en 2008.

À l'intérieur de cette zone, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les entrepôts à condition d'être liés aux activités autorisées sur la zone.

Les installations classées sous réserve que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendies, explosions, etc.),
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.
- Leur implantation n'engendre pas de distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

Les habitations, uniquement sous les conditions cumulatives suivantes :

- elles sont liées aux activités économiques autorisées et existantes sur la propriété,
- elles sont destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de l'entreprise,
- elles sont réalisées dans le bâtiment principal à vocation d'activité,
- leur surface de plancher n'excède pas 10 % de la surface de plancher destinée à l'activité sur la parcelle avec un maximum de 100 m². Toutefois si la surface de plancher de l'activité est inférieure à 1000 m², la surface de plancher de l'habitation peut atteindre 30 m².

Les aires de stationnement de véhicules de plus de 9 unités à condition qu'elles soient dépendent d'un service public ou d'intérêt collectif.

Aucune emprise au sol de construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins de 30 mètres des rives du ru du Réveillon, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Aucune construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 6 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

DANS LES SECTEURS DE ZONES HUMIDES

La zone AUXb est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE. Pour tout projet, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

AUXb3 - voies et accès

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des chaussées nouvelles ne peut être inférieure à 6 m. Les chaussées devront être accompagnées d'un trottoir sur au moins un côté.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que :

- les cheminements piétons et vélos ne soient pas concernés et puissent être poursuivis vers une autre voirie ou à défaut vers un espace public ou collectif, ou à défaut vers une zone agricole ou boisée en limite d'opération,
- les véhicules, y compris ceux de grande longueur (poids lourd, caravane tractée, etc.) et les véhicules de secours, puissent faire demi-tour sans marche arrière.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique feront l'objet d'une étude permettant d'adapter les exigences du projet au contexte de la voirie environnante.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU

AUXb4 - desserte par les réseaux publics

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable par le réseau public,
 - électricité,
 - assainissement eaux usées,
- avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Ces eaux usées doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant le rejet dans le réseau.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain, après avoir subi si nécessaire une dépollution.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial est limité à 1 l/s/ha imperméabilisé,
- soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant le débit de ces eaux.

En particulier, les espaces dédiés aux voiries et au stationnement de surface des véhicules devront prendre des mesures en faveur d'une gestion des eaux pluviales générées, y compris l'accompagnement de systèmes de prétraitement avant le rejet dans le réseau collectif pour les surfaces de plus de 150 m².

Des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets antiretour).

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU

ORDURES MENAGERES

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, comporter des espaces de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

Pour tout projet d'ensemble, l'organisation de la collecte des ordures, y compris l'implantation de conteneurs enterrés, doit être conçue en concertation avec la collectivité compétente et selon les règles définies par celle-ci.

AUXb6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 10 m de la limite de la voie.

De plus le long de la voie bordant la zone agricole en limite de commune, les 2/3 au moins des façades faisant face à cette voie doivent s'implanter dans une bande comprise entre 10 et 15 m de la limite de la voie.

Les constructions et installations d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'emprise publique ou en respectant un recul minimum de 5 m.

AUXb7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions de moins de 8 m de hauteur peuvent s'implanter soit en limite latérale, soit en retrait d'au moins 5 m. Elles ne sont pas autorisées en limite arrière.

Les autres constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 2,5 m de toutes les limites séparatives.

Aucune construction ou ensemble de constructions contigües ne peut s'implanter d'une limite latérale à l'autre.

AUXb8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

AUXb9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

AUXb10 - hauteur des constructions

La hauteur de façade ne pourra excéder 13 m au faîte ou au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse.

N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 2 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées et les capteurs d'énergie.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

AUXb11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

FAÇADES ET TOITURES

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et / ou la façade principale doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume, etc.).

Les constructions sur un même terrain doivent avoir un traitement architectural homogène.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur de 50 cm mesurée à partir du terrain naturel, surmonté de grilles ou grillage à mailles rigides jusqu'à une hauteur de 2 m et doublé d'une haie.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

La hauteur du portail ne doit pas excéder celle de la clôture, ni être supérieure à 2 m.

AUXb12 - stationnement

DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

A cet effet, il sera réalisé des aires de stationnement selon les normes fixées ci-après et conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou d'activités, ainsi que pour les changements de destination des constructions existantes.

Le stationnement des deux roues motorisés sera assuré sur les espaces dédiés aux véhicules automobiles.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustre...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo (sauf impossibilité technique).
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Dimensions des locaux vélos :

Construction à destination de bureaux : 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher

Construction à destination d'artisanat et de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : a minima une place pour 10 employés.

Construction d'établissements scolaires : 1 place pour 10 élèves.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement par tranche de 10 places de capacité de réception.

DIMENSIONNEMENT

Les emplacements de stationnement des voitures doivent au minimum respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 6 m

Les surfaces de stationnement doivent intégrer des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle pour les poids-lourds et les véhicules utilitaires.

RATIOS

Sauf dans les cas prévus par la législation, il est imposé :

Pour le bureau : 1 place par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Pour l'industrie : 50% de la surface de plancher doit être aménagée en stationnement.

Pour l'artisanat et l'entrepôt : 1 place par tranche inférieure ou égale à 80 m² de surface de plancher.

Pour le logement : 2 places par logement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum seront équipées.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

AUXb13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Dans une bande de 10 m le long des voies, il ne peut y avoir que :

- du stationnement,
- des voies de desserte internes,
- des aménagements paysagers.

TRAITEMENT DES ESPACES VERTS

Les plantations doivent comprendre au moins un arbre de moyen développement par tranche de 300 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement pour automobiles doivent être plantées. Les rangées de stationnement doivent être séparées les unes des autres par un aménagement paysager composé au minimum :

- soit d'une haie continue,
- soit d'alignement d'arbres à raison de 1 sujet toutes les 4 places.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

AUXb15 - performances énergétiques et environnementales

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

AUXb16 - communications électroniques

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONE A

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONE AGRICOLE

A1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne figurent pas à l'article A2 et notamment :

- Toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le comblement des rus, mares, plans d'eau et autres milieux humides.

A2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions et les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole professionnelle ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et notamment les ouvrages de transport d'électricité.

La diversification de l'activité agricole au sein des exploitations agricoles existantes :

- exploitations équestres de dressage, d'entraînement et haras
- transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
- structures d'accueil touristique, notamment d'hébergement touristique et de restauration, par la réutilisation des bâtiments de l'exploitation agricole existante

Les extensions des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

Les bâtiments annexes aux habitations, d'une emprise au sol conforme à celle mentionnée à l'article 9 et à condition que cela ne remette pas en cause l'activité agricole.

Les bâtiments repérés aux documents graphiques peuvent connaître des changements de destination pour un usage d'habitation, de bureau, d'hébergement hôtelier et d'équipement public ou d'intérêt collectif :

- dans la limite de 60 % de la surface de plancher existante,
- à condition que le changement de destination soit compatible avec la pérennité de l'exploitation agricole.

DANS LE SECTEUR DE BANDE DE LISIERE

Seuls sont admis, les constructions et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à la fréquentation par le public ou à la mise en valeur du milieu écologique et qu'ils ne remettent pas en cause l'équilibre du milieu.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITE ECOLOGIQUE

Les constructions et installations précitées sont autorisées sous condition de ne pas remettre en cause les continuités écologiques.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONE A

DANS LES SECTEURS DE ZONES HUMIDES

La zone A est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE. Pour tout projet de plus de 1000 m² dans ces zones, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone. Si la zone est avérée humide au moins selon l'un de ces critères, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. En effet, le SAGE de l'Yerres interdit la destruction de plus de 1000 m² de zones humides avérées sauf si le projet est déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité ou de salubrité publiques.

Aucune construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 20 mètres des rives d'un cours d'eau sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

A3 - VOIES ET ACCES

Les constructions et les aménagements doivent avoir un accès à une voie par les engins de secours.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que :

- les cheminements piétons et vélos ne soient pas concernés et puissent être poursuivis vers une autre voie,
- les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de grande longueur,
- les véhicules de secours puissent faire demi-tour en une seule manœuvre de marche arrière.

Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles doivent avoir un accès commun avec les bâtiments d'exploitation agricole.

A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être desservis :

- en eau potable,
 - en assainissement eaux usées (réseaux séparatifs),
 - en électricité,
- avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Eau potable

Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être alimentés en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante ou cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

Les eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONE A

A défaut de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol et du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela sera possible,
- être inspectés facilement et accessibles par les engins.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les égouts pluviaux, rivières et fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et le garantir.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées sur l'unité foncière si le sol et le substrat le permettent. En complément, il est recommandé de récupérer et de stocker l'eau de pluie en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques conformes à la réglementation en vigueur.

Si l'infiltration est insuffisante, en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, des dispositifs appropriés et proportionnés en fonction de l'opération projetée et du terrain, doivent permettre l'évacuation des eaux pluviales, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable vers un exutoire. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les affluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Les eaux pluviales provenant des aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines doivent être épurées préalablement à leur rejet dans le milieu ou dans un émissaire.

Réseau public de distribution de l'électricité

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Disposition générale : les constructions doivent observer un retrait d'au moins 10 m.

Les ouvrages de transport d'électricité sont exemptés des règles du présent article.

Toutefois

Les extensions des habitations peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante. En revanche, la création d'une nouvelle ouverture créant des vues doit respecter la règle générale.

La distance fixée aux dispositions générales peut être réduite à 2 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONE A

Lorsque sur la propriété ou sur un terrain limitrophe et riverain de la voie, une construction principale est édifiée avec un retrait inférieur, la construction peut s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum, équivalent à la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieur à 8 m.

Les extensions des habitations peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle ouverture créant des vues doit respecter la règle générale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit à 2 m des limites.

Les constructions doivent être implantées en recul de 6 m des fossés d'écoulement des eaux pluviales ou des haies bocagères le cas échéant.

Les ouvrages de transport d'électricité sont exemptés des règles du présent article.

A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes doivent être implantées à moins de 10 m de l'habitation principale.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes est limitée à 15 m² par annexe et à 40 m² pour l'ensemble des annexes. Les ouvrages de transport d'électricité sont exemptés des règles du présent article.

A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les antennes, PYLONES et mâts

Il n'est pas fixé de règle.

Pour les autres constructions

La hauteur au faîte des habitations nouvelles ne doit pas excéder 10 m.

L'extension des constructions d'habitation est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faîte des annexes ne doit pas excéder 3 m.

Pour les autres constructions, la hauteur au faîte ne doit pas excéder 15 m.

Les ouvrages de transport d'électricité sont exemptés des règles du présent article.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONE A

A11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés aux documents graphiques au titre de l'article I.151-19 du code de l'urbanisme

Les dispositions propres à ces constructions sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement.

Les autres constructions

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la commune.

A12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

A13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les installations nuisantes dans le paysage, les dépôts, les cuves et les citernes doivent être entourés d'un écran de plantations d'arbres à feuilles persistantes.

Les éléments constitutifs des mosaïques agricoles (haies, arbres isolés, bosquets ...) doivent être conservés.

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau, la végétation riparienne doit être préservée.

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

A15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément doivent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

A16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE Azh

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONE A

AZH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article Azh2.

AZH2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les aménagements visant à la mise en valeur écologique et pédagogique du milieu humide dans le cadre de projets de restauration.

AZH3 - VOIES ET ACCES

Sans objet.

AZH4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle.

AZH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

AZH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

AZH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

AZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

AZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

AZH11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONE A

AZH12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

AZH13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau, la végétation riparienne doit être préservée.

AZH15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

AZH16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE N

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONE N

N1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne figurent pas à l'article N2 et notamment :

- Toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le comblement des rus, mares, plans d'eau et autres milieux humides.
- Les remblais et affouillements quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie, en dehors de l'emprise des constructions et aménagements autorisés.

N2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions et les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Les extensions des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

Les bâtiments annexes aux habitations, d'une emprise au sol conforme à celle mentionnée à l'article 9 et à condition que cela ne remette pas en cause la qualité paysagère du site.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, notamment les ouvrages de transport d'électricité, à condition :

- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les bâtiments agricoles repérés aux documents graphiques peuvent connaître des changements de destination pour un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et d'équipement public ou d'intérêt collectif :

- dans la limite de 60 % de la surface de plancher existante,
- à condition que le changement de destination soit compatible avec la pérennité de l'exploitation agricole.

Les constructions dites de la Marsaudière repérées aux documents graphiques peuvent connaître des changements de destination pour un usage d'hébergement hôtelier et d'équipement public ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient dépendants d'une vocation touristique ou de loisirs.

Le changement de destination est interdit sur la chapelle située à Cossigny.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE N

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITE ECOLOGIQUE

Les constructions et installations précitées sont autorisées sous condition de ne pas remettre en cause les continuités écologiques.

DANS LES SECTEURS DE ZONES HUMIDES

La zone N est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE. Pour tout projet de plus de 1000 m² dans ces zones, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone. Si la zone est avérée humide au moins selon l'un de ces critères, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. En effet, le SAGE de l'Yerres interdit la destruction de plus de 1000 m² de zones humides avérées sauf si le projet est déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité ou de salubrité publiques.

Aucune construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 20 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

N3 - VOIES ET ACCES

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

Aux abords des voies départementales, les projets feront l'objet d'une concertation avec le gestionnaire du réseau viaire départemental (ART de Melun) avant la délivrance d'une permission de voirie.

N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être desservis :

- en eau potable,
 - en assainissement eaux usées (réseaux séparatifs),
 - en électricité,
- avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Eau potable

Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être alimentés en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante ou cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE N

A défaut de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol et du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela sera possible,
- être inspectés facilement et accessibles par les engins.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les égouts pluviaux, rivières et fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et le garantir.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées sur l'unité foncière si le sol et le substrat le permettent. En complément, il est recommandé de récupérer et de stocker l'eau de pluie en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques conformes à la réglementation en vigueur.

Si l'infiltration est insuffisante, en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, des dispositifs appropriés et proportionnés en fonction de l'opération projetée et du terrain, doivent permettre l'évacuation des eaux pluviales, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable vers un exutoire. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les affluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Les eaux pluviales provenant des aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines doivent être épurées préalablement à leur rejet dans le milieu ou dans un émissaire.

Réseau public de distribution de l'électricité

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'extérieur d'une bande de 20 m à partir de l'axe de la RD 216 et de la RD 35.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 4 et de soixantequinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 471.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public et notamment les réseaux électriques;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE N

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 10 m.

Toutefois

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en respectant un recul minimum de 1 m, lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

Les extensions des habitations peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle ouverture créant des vues doit respecter la règle générale.

N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum, équivalent à la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieur à 8 m.

Les extensions des habitations peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle ouverture créant des vues doit respecter la règle générale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit à 2 m des limites.

Les constructions doivent être implantées en recul de 6 m des fossés d'écoulement des eaux pluviales ou des haies bocagères le cas échéant.

Les ouvrages de transport d'électricité sont exemptés des règles du présent article.

N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes doivent être implantées à moins de 10 m de l'habitation principale.

Les ouvrages de transport d'électricité sont exemptés des règles du présent article.

N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes est limitée à 15 m² par annexe et à 40 m² pour l'ensemble des annexes.

Les ouvrages de transport d'électricité sont exemptés des règles du présent article.

N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les antennes, PYLONES et mâts

Il n'est pas fixé de règle.

Pour les autres CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE N

L'extension des constructions d'habitation est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faîte des annexes ne doit pas excéder 3 m.

Les ouvrages de transport d'électricité sont exemptés des règles du présent article.

N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés aux documents graphiques au titre de l'article I.151-19 du code de l'urbanisme

Les dispositions propres à ces constructions sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement.

Pour les autres constructions

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la commune. Elles doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'intérêt des lieux avoisinants.

N12 - STATIONNEMENT

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

N13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les installations nuisantes dans le paysage, les dépôts, cuves et citernes, doivent être entourés d'un écran de plantations d'arbres à feuilles persistantes.

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau, la végétation riparienne doit être préservée.

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

N15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément doivent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE N

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

N16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE N

ZONE Nzh

NZH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article Nzh2.

NZH2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les aménagements visant à mettre en valeur le milieu humide dans le cadre de projets de restauration.

NZH3 - VOIES ET ACCES

Sans objet

NZH4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle

NZH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

NZH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

NZH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

NZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

NZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

NZH11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE N

Il n'est pas fixé de règle

NZH12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle

NZH13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il n'est pas fixé de règle.

NZH15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle

NZH16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Annexe 1 : lexique

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ACCÈS

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

ANNEXES A L'HABITATION

Les bâtiments annexes à l'habitation sont situés sur une même unité foncière que le bâtiment principal, mais sont affectés à un autre usage que l'habitation. Ils peuvent être attenants ou non au bâtiment principal, mais sont sans communication intérieure avec celui-ci. Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle...

CAMPING CARAVANING

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

CARRIÈRE

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

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

La clôture comprend les piliers et les portails.

CONSTRUCTION

Tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, même ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 C. urb), indépendamment de la destination ;
Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, escalier ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DISTANCE

Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE

Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

EMPLACEMENT RESERVE

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

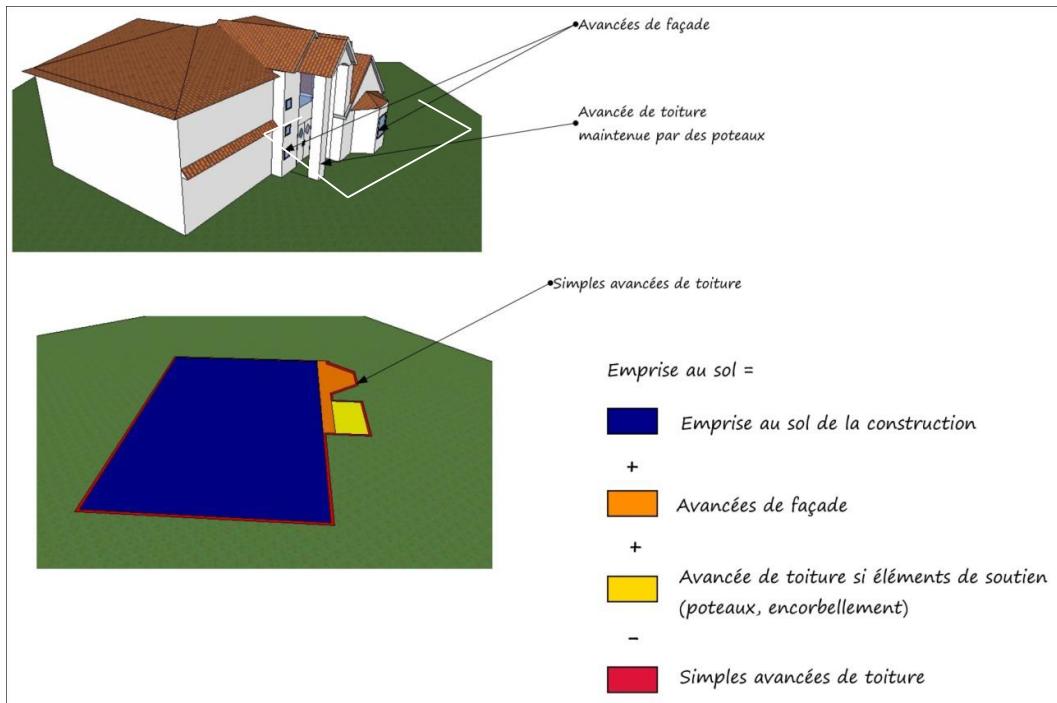
EMPRISE AU SOL

ANNEXES

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol.

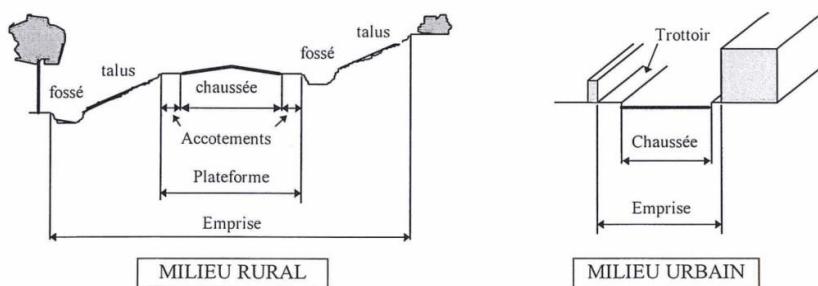
Sont exclus de l'emprise au sol :

- Les saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons,
- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches,
- Les simples débords de toitures, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).



EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Elévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADES

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

FAITAGE

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

HABITAT COLLECTIF

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

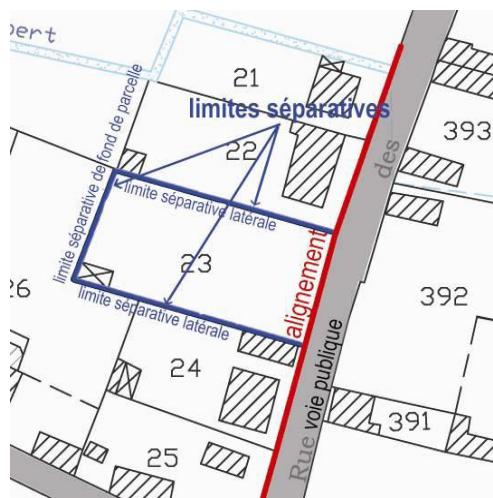
HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

LIMITES SEPARATIVES



Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.

Exemples :

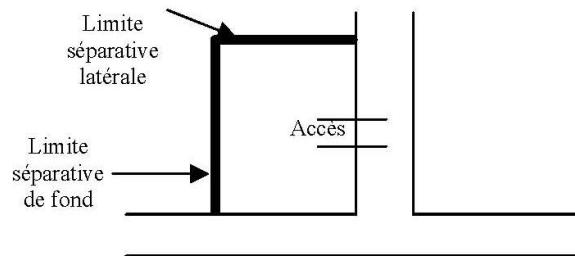


Fig 1

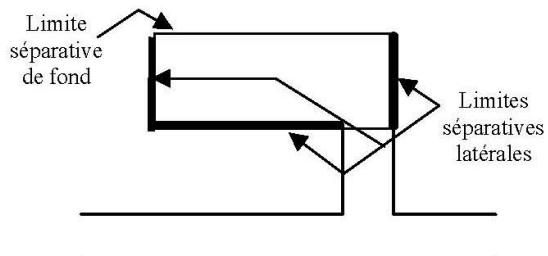


Fig 2

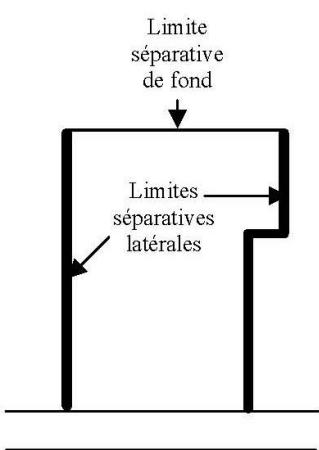


Fig 3

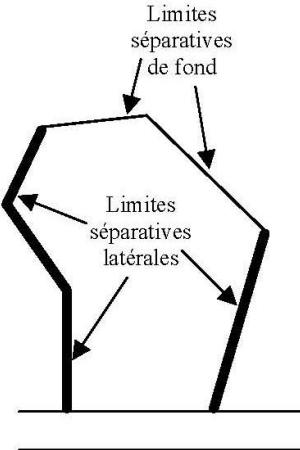


Fig 4

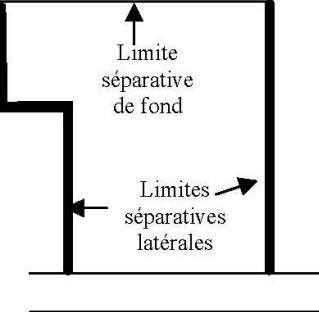


Fig 5

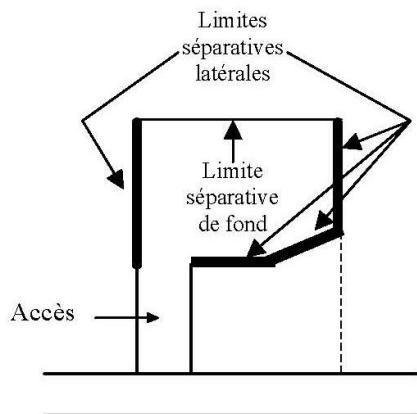


Fig 6

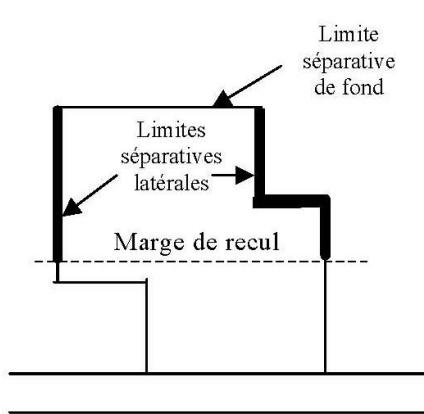


Fig 7

LOGEMENT

Un logement (définition de l'INSEE) est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...);
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

LOTISSEMENT

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,...) de le lui acheter dans un délai d'un an.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

OUVERTURES

L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder. La notion **d'ouverture créant des vues** telle que prise en compte dans le règlement comprend les éléments suivants :

- les fenêtres
- les portes fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit.

Sont considérés comme ouverture ne créant pas de vues pour l'application du règlement, les éléments suivants :

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit).
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide) dans la limite de 1,50 m²
- Les pavés de verre
- Les ouvertures sur cage d'escalier

OUVRAGES EN SAILLIE

Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

PIGNON et MUR PIGNON

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la *Pignon* rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

PLACE COMMANDÉE

Place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable et s'il ne comporte en souterrain que le passage éventuel de réseaux.

Les aires de stationnement et leurs accès, quel que soit leur revêtement, sont exclus des surfaces de pleine terre.

RECUL

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

SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

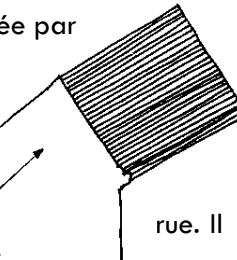
SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

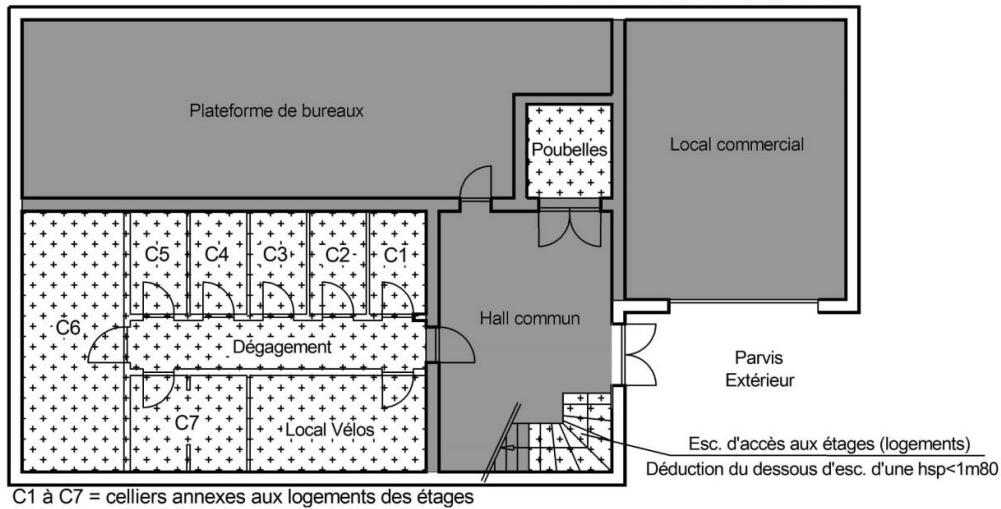
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;



ANNEXES

- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

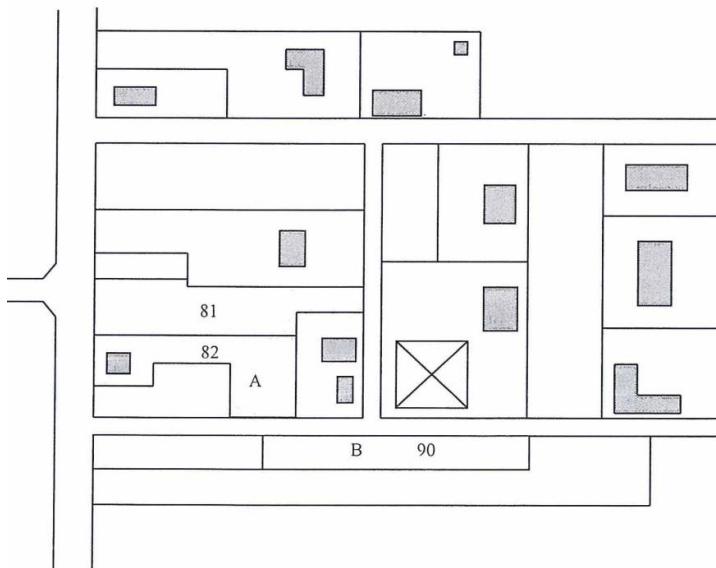
**Immeuble mixte activité/habitation collective
Niveau Rez de Chaussée**



- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment.

UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE OUVERTE AU PUBLIC

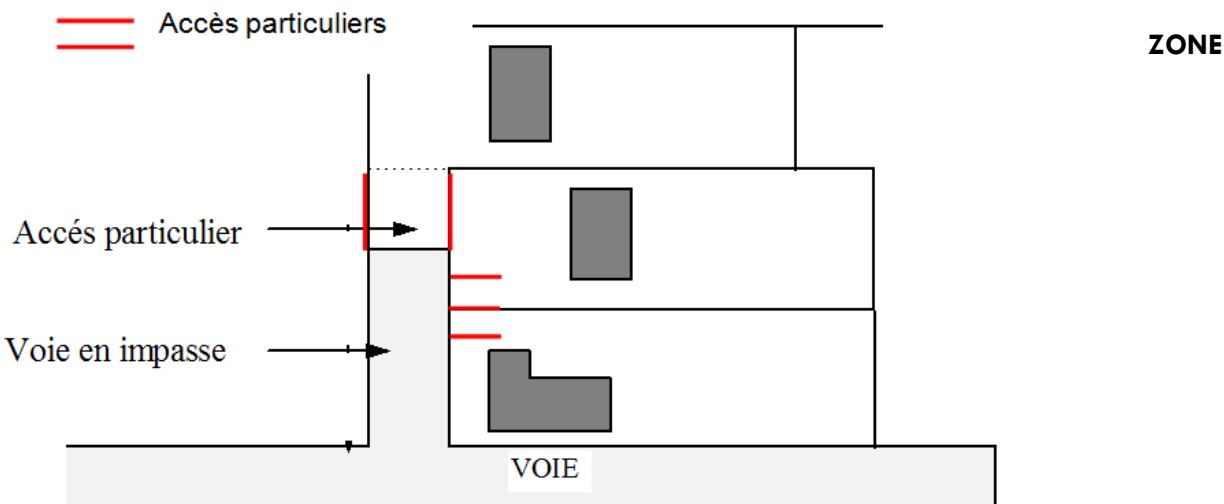
S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.



Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

ZONE DE RENCONTRE



Une zone de rencontre est une section ou ensemble de sections de voies en agglomération constituant une zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans cette zone, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner et bénéficient de la priorité sur les véhicules. La vitesse des véhicules y est limitée à 20 km/h. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes, sauf dispositions différentes prises par l'autorité investie du pouvoir de police. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable.

ZONE NON AEDIFICANDI

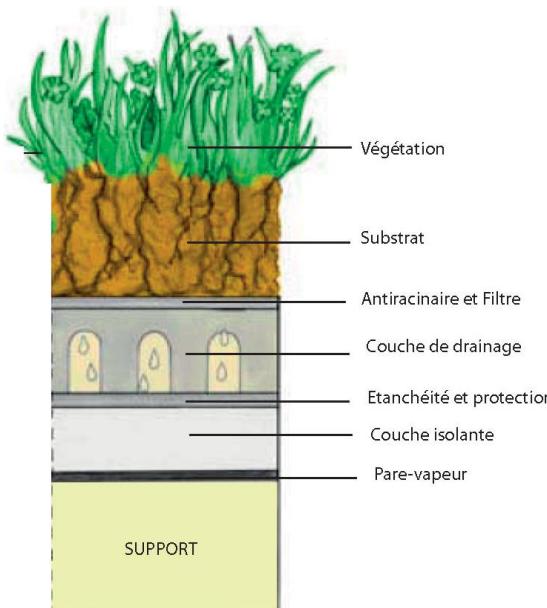
Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

ANNEXE 2 : CARACTERISTIQUES DES TOITURES VEGETALISEES

Un toit vert ou végétal est constitué essentiellement de cinq composantes. En partant du support de toit, on retrouve :

- la structure portante ;
- une couche d'étanchéité. Une barrière antiracines et une membrane d'étanchéité séparent le système du toit vivant de la construction isolé qui se trouve en dessous ;
- une couche éventuelle de drainage et de filtration. En cas d'excédent d'eau, une couche de réservoirs ou de galets la filtre puis elle se déverse dans une canalisation. Pendant les périodes sèches, l'eau stockée remonte vers les racines ;
- une terre végétale ;
- une couche végétale si l'on recherche un aspect engazonné ou de type prairie, ou une couche d'un substrat léger, pauvre et absorbant type mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée, sans engrais dans lequel on plantera surtout des plantes succulentes, de type sédums (ex : *sedum album*, *sedum sexangulare*, *sedum lydium*...) et de plantes adaptées aux milieux secs (thym, ciboulette, fétuque...). Les sédums stockent l'eau, absorbent les pluies qui ruisselleraient sur un toit plat ordinaire.

L'épanouissement des plantes du toit végétal prend quelques années.



Structure portante

Elle peut être en béton, acier ou bois et doit supporter le poids de l'installation prévue qui peut doubler voire tripler lorsqu'elle est gorgée d'eau en cas de pluie ou de fonte de la neige accumulée.

Le toit peut être plat ou incliné (35° au maximum). Il est recommandé de construire des terrasses avec une pente minimale de 1 à 2 %, pour diminuer l'épaisseur de la couche drainante, et donc le poids de la structure.

Étanchéité

Comme pour toute toiture, elle est essentielle. L'importance de la couche d'étanchéité ne doit jamais être sous-estimée ; une terrasse végétalisée bien faite fuit beaucoup moins que si elle ne l'était pas, mais les coûts de réparation d'une fuite sont souvent au moins doublés comparés aux toitures terrasses classiques. Le complexe isolant doit être résistant à la compression et aux racines.

Les membranes bitumineuses SBS (éventuellement APP) sont les plus adaptées, mais dans leurs versions « anti-racine » uniquement. Elles offrent une épaisseur plus importante que leurs sœurs synthétiques et présentent moins de problème de recyclage selon leurs promoteurs.

L'application en deux couches d'une membrane anti-racine est recommandée.

Il est aussi possible de mettre en œuvre des étanchéités en polyoléfine dites TPO ou FPO (cartouche éthylène propylène + polypropylène), le caoutchouc synthétique (EPDM) et le PVC.

Les choix des espèces, le type de drainage (barrière composée d'une couche d'air) et l'entretien régulier rendent inutile le traitement herbicide inclus dans le bitume. Cependant, la réglementation exige l'ajout d'une couche anti-racine car les fabricants d'étanchéité utilisent du bitume qui est une base « attirant » les racines.

Remarque : selon l'épaisseur et le type de substrat et le climat local, certaines plantes doivent être proscrire. Ceux qui veulent favoriser la biodiversité chercheront à y favoriser les espèces plus locales, mais adaptées à ces « milieux extrêmes » très secs et chauds au plus fort de l'été et exposés aux chocs thermiques de forte amplitude.

Les rouleaux « pré-végétalisés » peuvent être réenroulés pour contrôle ou réparation de l'étanchéité. Certaines terrasses sont couvertes de plantes en godets qu'on peut enlever ou déplacer.

La couche de drainage et de filtration

Le substrat de croissance : terre végétale

Le substrat doit être léger et résistant à la compaction tout en retenant l'eau. Sa composition est généralement un mélange de terre et/ou de compost végétal de feuilles ou d'écorces mélangé à des agrégats de pierres légères et absorbantes (pierre ponce, matériau expansé, éventuellement récupération de déchets de tuiles broyés..) ayant un diamètre de 3 à 12 mm. Les agrégats représentent un volume variant de 40 à 70 % du substrat de culture en fonction de l'épaisseur de substrat, de l'irrigation (si engazonnement) et du type de culture souhaité. L'épaisseur totale du substrat peut ainsi être réduite à seulement 10 cm d'épaisseur, voire moins pour les rouleaux prévégétalisés de sédums. 15 cm est en zone tempérée l'épaisseur minimale convenant aux plantes très résistantes au gel. 15 cm

sont nécessaires pour bénéficier d'une plus grande variété de plantes.

Ses capacités de rétention en eau, de perméabilité, de résistance à l'érosion, de densité conditionnent le bon fonctionnement du système.

Pour les toitures de graminées, les architectes paysagistes ont longtemps recommandé un minimum de 30 cm de terre sur les toits végétaux, mais la terre devient très lourde lorsqu'elle est saturée d'eau (environ 1,6 tonne par mètre cube, ou 160 kg par mètre carré pour une épaisseur de 10 cm) avec des risques de dommages à l'étanchéité et à la structure d'un immeuble classique si elle n'a pas été soigneusement renforcée. Le milieu étant moins favorable aux vers de terre, la terre tend à se compacter, évacuant l'oxygène nécessaire à la survie des plantes. Les erreurs passées incitent à attacher la plus grande importance au substrat qui doit permettre la vie des plantes, sans recherche de productivité (laquelle demanderait un entretien accru).

La couche végétale

Techniquement, toutes les plantes peuvent pousser sur les toits mais certaines peuvent nécessiter des soins constants pour les préserver d'un soleil permanent, du gel et des grands vents. Dans la plupart des cas, la végétation ne sera qu'herbacée ou arbustive. Elle sera choisie en fonction du climat de la région, de l'ensoleillement, de la pente du toit, de l'épaisseur du substrat, etc. De manière générale, on devrait privilégier des plantes vivaces et indigènes très résistantes aux températures extrêmes et qui s'implanteront rapidement pour couvrir les surfaces de sol afin de réduire son assèchement par le soleil et le vent. Les plantes couvre-sols ont aussi l'avantage de laisser peu de place aux herbes sauvages ou indésirables et de réduire l'entretien. Les plantes alpines et rudérales conviennent parfaitement à cet usage.

Les plantes à privilégier peuvent être :

- plantes fleuries : les origans ; les alliums de petite taille comme la ciboulette, qui offre aussi l'avantage d'être un condiment ; un mélange de fleurs des champs pour créer un pré fleuri ; le gazon d'Espagne ou armérie maritime (*Armeria maritima*) ; les iris nain comme l'*iris Pumila* ; le géranium sanguin (*g.sanguineum*) ; les campanules, les centaurées, etc. ;
- couvre-sols : les œillets ; les gypsophiles ; les sedums ; les thymus, les joubardes, etc. ;
- graminés : les fétuques et particulièrement la fétuque bleue (*Festuca glauca*) et fétuque améthyste (*Festuca amethystina*) particulièrement compact et décoratives ;
- plantes vertes : les iberis comme la corbeille d'argent (*Iberis sempervirens*) ; les armoises, etc.

ANNEXES

ANNEXE 3 : RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE CAPTEURS SOLAIRES



Ces recommandations sont à appliquer dans la limite de la conservation d'une performance acceptable à l'installation (orientation et inclinaison).

Visibilité depuis l'espace public

Privilégier la pose des panneaux sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public. Positionner les panneaux côté jardin, côté intérieur de la propriété, côté cour, dans un cœur d'ilot, tout en préservant l'impact sur le voisinage.

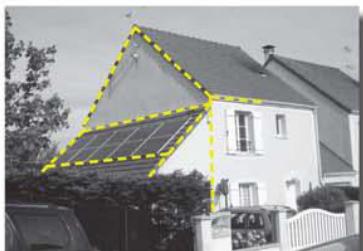


Pose sur une toiture à faible pente ou toiture terrasse (pour les panneaux photovoltaïques)

« LE PAYSAGE est un système intégrant la présence de l'homme aux réalités naturelles d'un site »

Recul par rapport à la rue

Dans le cas des maisons avec pignons sur rue, poser les panneaux sur la partie du toit la plus éloignée de la rue : masqués par les bâtiments des parcelles voisines, ils seront ainsi moins visibles dans les vues générales de la rue.



Pose sur des annexes

Plutôt qu'utiliser les toitures principales, très visibles, choisissez de poser les panneaux sur les toitures les plus basses de l'ensemble bâti : annexe, toiture secondaire, garage, serre, auvent, abri de jardin.



Implantation en bas de toiture

Préserver l'aspect des faîtages qui sont la partie la plus visible des bâtiments, positionner les panneaux en bas de toiture.

Recommendations dans les règlements d'urbanisme et de lotissement pour les communes :

Prévoir des recommandations spécifiques dans les documents d'urbanisme et les règlements de lotissement.

Panneaux solaires : L'idéal c'est de les installer...

... sur les architectures contemporaines, bâtiments neufs ou extensions, puisqu'il sera beaucoup plus simple de prendre en compte et d'intégrer dans la conception, dès le départ, une réflexion sur les énergies renouvelables et d'en faire un vrai élément de qualité de l'architecture.

... sur les toits des équipements publics, dans les zones artisanales ou les centres commerciaux, des bâtiments qui offrent en général des surfaces de toiture importantes et qui peuvent en l'occurrence exploiter 'directement' l'énergie solaire pour chauffer de l'eau chaude, faire fonctionner certaines installations etc.





Les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments à part entière de l'architecture et être composés harmonieusement en fonction des formes, des matériaux et des teintes du bâtiment.

Notre maison se trouve souvent au milieu d'un contexte bâti : quartier, village, bourg... N'oublions pas qu'elle est devant nos yeux tous les jours. Alors avant de se lancer dans un tel projet, mieux vaut prendre en compte certains paramètres.

L'Échelle

La surface des panneaux doit être en rapport avec la surface de la toiture principale. Couvrir la totalité de la toiture d'une petite maison pourrait lui porter un préjudice esthétique important.



La complexité de la toiture >

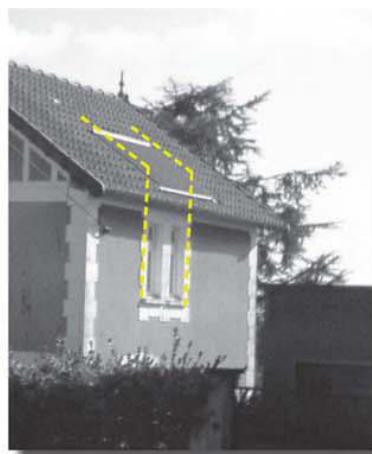
Privilégier la pose sur des toitures de forme simple, par exemple sur des toits à un ou deux pans.

Les toitures de forme complexe génèrent souvent des assemblages de panneaux inesthétiques. Si la toiture est complexe, mais composée de plusieurs formes simples, privilégier à la pose plutôt des panneaux sur une seule partie.



La composition finale des panneaux >

Les panneaux devraient rester de préférence dans une forme générale simple et rectangulaire. Mieux vaut éviter les formes en U, en L, en T, en H, les formes en escalier etc. L'aspect de votre toiture est important et fait partie de la valeur générale de la maison.



L'harmonisation avec les façades >

La pose de panneaux en toiture sera plus harmonieuse si elle suit le rythme des fenêtres des façades. La présence de larges surfaces vitrées en façade (verrière, véranda, larges baies) ou de portes de garage, est un élément favorable en permettant des continuités ou alignements verticaux.

La présence d'autres ouvrages en toiture :

Il est souvent compliqué d'installer des panneaux sur des toitures où existent déjà des ouvrages : châssis de toit, lucarnes, souches de cheminées, ventilations, antennes....

Quand cela est inévitable, pour que notre maison ne soit pas couronnée d'un ensemble disparate, il est indispensable de tenir compte de ces éléments pour organiser les panneaux en fonction des ouvrages, en se donnant des « règles » d'alignement, de proportion... Dans un tel cas, le nombre de panneaux à installer serait limité.

... sur les bâtiments agricoles, dont l'implantation peut être parfaitement adaptée pour profiter de la meilleure exposition.

D'autant plus que certains de ces équipements peuvent jouer la synergie avec une production d'énergie renouvelable par la biomasse ou des types d'exploitation liés à l'agriculture ou à l'élevage biologique.

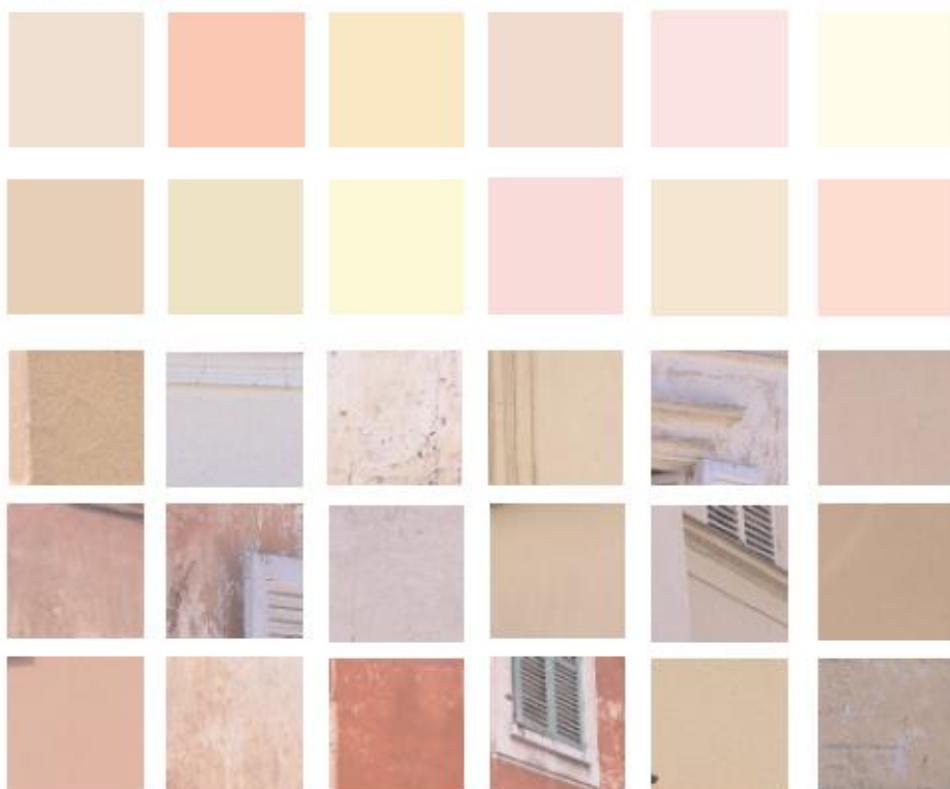
... dans les nouveaux quartiers, les Zones d'Aménagement Concerté ou les lotissements, pour lesquels la conception et la disposition des immeubles ou des habitations pourra se faire en tenant compte de l'exposition solaire et de l'espace urbain.

la façade

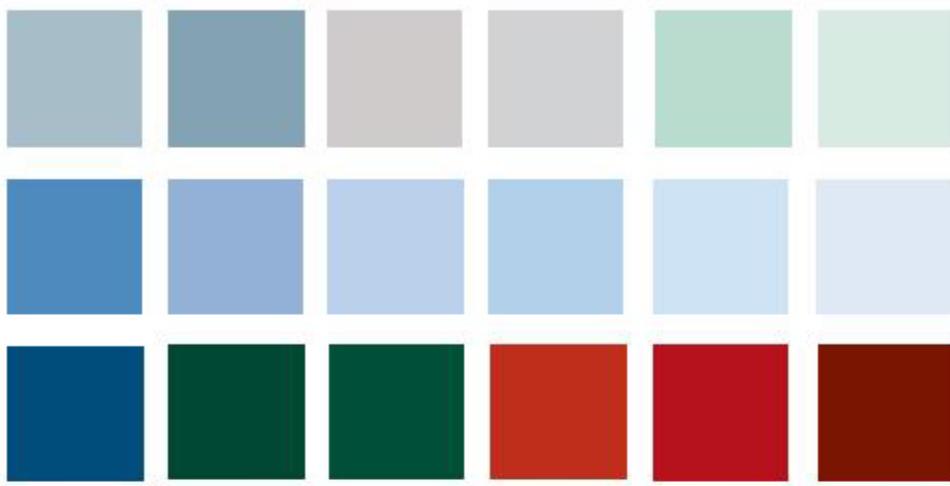
palette de nuances

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

Les enduits



Les menuiseries



LISTE DES ESPECES ALLERGISANTES

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique (R.N.S.A.)

Arbres		
Famille	Espèces	Potentiel allergisant
Acéracées	Érables*	Modéré
Bétulacées	Aulnes*	Fort
	Bouleaux*	Fort
	Charmes*	Fort
	Charme-Houblon	Faible/Négligeable
	Noisetiers*	Fort
Composées	Baccharis	Modéré
Cupressacées	Cades	Fort
	Cyprès commun	Fort
	Cyprès d'Arizona	Fort
	Genévriers	Faible/Négligeable
	Thuyas*	Faible/Négligeable
Fabacées	Robiniers*	Faible/Négligeable
Fagacées	Châtaigniers*	Faible/Négligeable
	Hêtres*	Modéré
	Chênes*	Modéré
Juglandacées	Noyers*	Faible/Négligeable
Moracées	Mûriers à papier*	Fort
	Mûriers blanc*	Faible/Négligeable
Oléacées	Frênes*	Fort
	Oliviers	Fort
	Troènes*	Modéré
Pinacées	Pins*	Faible/Négligeable
Platanacées	Platanes**	Modéré**
Salicacées	Peupliers*	Faible/Négligeable
	Saules*	Modéré
Taxacées	Ifs*	Faible/Négligeable
Taxodiacées	Cryptoméria du Japon	Fort
Tilliacées	Tilleuls*	Modéré
Ulmacées	Ormes*	Faible/Négligeable

ANNEXES

Herbacées spontanées		
Familles	Espèces	Potentiel allergisant
Chénopodiacées	Chénopodes*	Modéré
	Soude brûlée (<i>Salsola kali</i>)	Modéré
Composées	Ambroisies*	Fort
	Armoises*	Fort
	Marguerites*	Faible/Négligeable
	Pissenlits*	Faible/Négligeable
Euphorbiacées	Mercuriales*	Modéré
Plantaginacées	Plantains*	Modéré
Poacées	Graminées	Fort
Polygonacées	Oseilles* (<i>Rumex</i>)	Modéré
Urticacées	Orties*	Faible/Négligeable
	Pariétaires	Fort
*plusieurs espèces		

Graminées Ornementales		
Familles	Espèces	Potentiel allergisant
Poacées	Baldingère	Fort
	Calamagrostis	Modéré
	Canche cespiteuse	Fort
	Elyme des sables	Modéré
	Fétuques*	Fort
	Fromental élevé	Fort
	Queue de lièvre	Modéré
	Stipe géante	Modéré
*nombreuses espèces		

Liste essences

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

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur 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	Dressée	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verrueux	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	Marcasant	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cormouiller 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>	Cormouiller 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>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-vertâtre	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	Avril / 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	Marcasant	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 "variété Seine"</i>	Peuplier noir	Arbre	Indigène	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible

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

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Poirier à feuilles en cœur</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 cordata</i>		Arbuste	Indigène	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Pyrus pyraster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	No	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	No	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez rapide	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Indigène	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	No	(parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	No	Caduc	Avril / Mai	Vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseillier à grappes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jauâtre	0,8 – 1,5	Rapide	
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseillier à macqueveau	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Rouge-védrâtre	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	
<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 haie	Feuillage Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	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	Frais	Mi-ombre / Ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Indigène	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule capre	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	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	Vert	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Vert	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Vert	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)	Physionomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alier terminal	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 europeus</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

Arbres et arbustes invasifs 1/1

(végétaux à éviter de planter)

Spèce (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>Ailanthus altissima</i>	Ailanthe 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 et invasif	Comportement invasif	Étalé bas	Basique / Acide	Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Persistant	Février / Mars	Jaune vif	1 - 2	Moyenne
<i>Buddleja davidi</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



* 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).

Fruitiers locaux de Seine-et-Marne 1/2
(liste des croqueurs de pommes – www.croque

Fruitiers locaux de Seine-et-Marne 2/2

(liste des croqueurs de pommes – www.croqueursdepommes77.fr)

Type de fruitier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Poirier	Anglétierre		Vigoureux		Jus	Vert				Plein vent	
Poirier	Angoisse										Âpre, acide
Poirier	Binette										
Poirier	Bonne Inté										
Poirier	Carisi				Jus	Jaune, verdâtre					
Poirier	Charcot										
Poirier	Châtaignier				Cuisson	Jaune doré					
Poirier	Chenet										
Poirier	Cirôle (ron Sauget)				Jus						
Poirier	De Carrrière										
Poirier	De Dieu										
Poirier	De Foin										
Poirier	Delorme										
Poirier	Latte										
Poirier	Laurier Blanc										
Poirier	Maciet										
Poirier	Madeline	Faible									
Poirier	Mariette/Messire Jean d'Hiver				Cuisson	Jaune citron	Petit Productif	Fin Juill. (à cueillir vert)	Fin Juill. (à cueillir vert)		
Poirier	Martin Sec de Provins				Cuisson	Roux à bronzé	Moyen	Mi-Octobre à Novembre	Mi-Octobre à Novembre		
Poirier	Matou					Fauve/Marron		Fin Nov. à fin Janvier	Fin Nov. à fin Janvier		
Poirier	Oignon										
Poirier	Rigaud Rond										
Poirier	Vesigne										
Prunier	Mirabelle	Érigé	Rustique	Couteau, cuisson	Jaune	Petit	Assez gros	Août à Septembre	Mars/avril		
Prunier	Rêne-Claude	Érigé			Vert			Fin Juillet/ Début Août	Fin Juillet/ Début Août	Plein vent	

Fruitiers locaux d'Ile-de-France 1/1

(liste des croqueurs de pommes – www.croqueur-idf.fr)

Type de fruitier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Pommier	Belle de Pontoise	Moyenne		Rustique. Peu sensible.	Couteau, cuisson	Jaune/rouge	Gros	Octobre à Janvier	Début Mai	Fine tendre, juteuse, acidulée, parfumée
Pommier	Catéau	Longue		Moyennement vigoureux	Jus	Jaune et rouge	Moyen	Fin hiver	Verger plein vent	Peu sucrée, acidulée, parfumée
Pommier	Chérion							Janvier à Mars	Très tardive	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée
Pommier	Feu de Seine et Oise	Retombant			Jus	jaune paille/ rouge	Fin hiver	Début Novembre	Verger plein vent	Fermé, croquante, parfumée, assez sucrée
Pommier	Jean Huré					Orange/rouge	Gros		Fin Mai	Sucrée, ferme
Pommier	jeanne-Hardy					Jaune/rouge				
Pommier	Merveille de Chatou									
Pommier	Postope l'hiver	Etalé	Moyenne	Très vigoureux	Couteau, cuisson, jus	Jaune	petit à moyen	Fin Oct./Mi-Décembre	Verger plein vent	Juteuse sucrée, légèrement acidulée
Pommier	Reinette Alny					Jaune/brun			Hiver	Fine, peu juteuse, sucrée, acidulée, parfumée
Pommier	Reinette Fournière					Rouge		Fin Février à Juin	Verger plein vent	Fine, juteuse, acidulée, parfumée
Pommier	Reinette Thouin									Surjettee, acidulée
Pommier	Rouget tendre									
Poirier	Adèle de Saint Denis									
Poirier	Bési de Chaumontel									
Poirier	Bonnie Jeanne	Ouvert		Vigoureux	Cuison	Jaune/brun	Gros calibre	Février à Avril		Fondante, sucrée
Poirier	Cathilac					Jaune	Très gros calibre	Novembre/Décembre		
Poirier	Colore de Juillet					Petit calibre			Mars	
Poirier	Pisseresse									
Pêcher	Alexis Lepère			Sensible à l'Oridium. Vigoureux		Gros				
Pêcher	Belle Beause			Vigoureux. Fruits fragiles à la pluie		Jaune rouge	Gros	Août/Septembre	avril	Blanche, fine, sucrée
Pêcher	Belle Henry de Pinaut			Rustique				Début Septembre		Blanche, très juteuse, fine, acidulée, sucrée, parfumée
Pêcher	Belle Impériale			Vigoureux. Sensible à la cloque		Rouge foncé	Gros à très gros			
Pêcher	Blondeau			Vigoureux						
Pêcher	Bonouvier			Peu vigoureux		Très bonne tous usages				
Pêcher	Bourdine			Rustique		Pourpre foncé	Gros			
Pêcher	Galande			Vigoureux. Résiste aux maladies.		Jaune rouge	Gros à très gros	Début Août/ Septembre	Mars-Avril	Blanche, assez juteuse, sucrée, très parfumée
Pêcher	Grosse Mignonne	Semi-Horizontal								
Pêcher	Grosse Mignonne Hâtive									
Pêcher	Louis Gragnet			Vigoureux. Sensible à l'Oridium		Très bonne qualité				
Pêcher	Madeleine rouge de Courson			Vigoureux. Sensible à l'Oridium. Sensibilité à la cloque						
Pêcher	Noir de Montrœuil									
Pêcher	Précocce de Hale			Vigoureux						
Pêcher	Professeur Vialaire			Rustique et vigoureux		Fruit très apprécié				
Pêcher	Reine des Vergers	Délicate		Rustique		Fruit très apprécié				
Pêcher	Salway			Vigoureux						
Pêcher	Têtón de Vénus / Belle de Vitry	Etalé		Peu vigoureux, très rustique		jaune rose	Gros	Septembre	Octobre	Blanche verte, fondante, sucrée, juteuse, parfumée
Pêcher	Théophile Sueur									
Cerisier	Belle de Choisy			Excellent	Rouge					
Cerisier	Cerise de Montmorency			Eau de vie, conserve	Rouge clair	petit				
Cerisier	Impératrice Eugénie				Rouge foncé	Gros				