



Département de Saône-et-Loire

Commune de Saint-Germain-Laxis

Envoyé en préfecture le 30/10/2025

Reçu en préfecture le 30/10/2025

Publié le 03/11/2025

ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5 : REGLEMENT



Révision du PLU

Document arrêté le : 17/10/2024

Document approuvé le : 14/10/2025

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : contact@ingespaces.fr

SOMMAIRE

I.	REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	2
II.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	32
	CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	33
	CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	43
	CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	51
	CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	58
	CHAPITRE 5 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR.....	64
III.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	68
	CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	69
IV.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER.....	77
	CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	78
	CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	83
	ANNEXES.....	89

TITRE 1

I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint Germain Laxis.

ARTICLE 1 – PORTEE DES ILLUSTRATIONS FIGURANT AUX TITRES 2, 3 ET 4

Les illustrations figurant aux titres 2, 3 et 4 du présent règlement ont un caractère pédagogique et par conséquent ne sont pas opposables aux tiers.

ARTICLE 2 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 3 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent notamment :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- des espaces boisés classés existants ou à créer (régis par les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- des lisières des boisements de plus de 100 ha ;
- des éléments paysagers et patrimoniaux identifiés conformément aux articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des secteurs soumis au respect d'OAP ;
- du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11-2° du CU
- des zones humides potentielles.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL

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

Les éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont à ce titre soumis au respect des prescriptions 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 ;
- la démolition totale d'un bâtiment repéré est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

NB : L'ensemble du secteur UAa est identifié au plan de zonage comme ensemble bâti remarquable protégé au titre de l'article L 151-19 du CU. Les dispositions propres à cet ensemble sont définies dans le chapitre du règlement consacré à la zone UA.

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 bâtis 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 constitutives 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 existantes d'intérêt architectural ou patrimonial est refusé. La localisation et la description avec photographie des éléments bâtis remarquables protégés figurent dans le rapport de présentation du PLU approuvé.

b) Extension/surélévation

Les surélévations sont interdites.

La réalisation d'extensions 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 extension qui ne respecte pas les conditions ci-dessus, elle devra reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et/ou les grandes caractéristiques de sa composition. Elle respectera les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition), les pentes de toit et l'importance du débord.

c) Dispositifs en faveur du bioclimatisme

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 implantés dans le plan de la toiture.

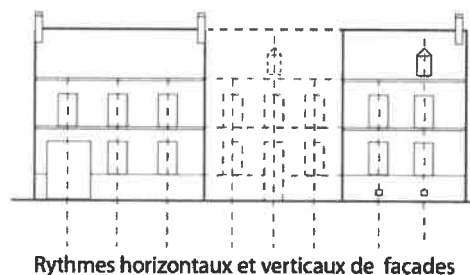
Les antennes, paraboles et éoliennes doivent être installées avec discrétion.

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.

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.

g) Murs protégés

Les murs protégés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme) et identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés dans leur ensemble et leur linéarité. Les parties dégradées de ces murs doivent être soit reconstruites à l'identique de l'existant, soit consolidées en supprimant les parties instables et en œuvrant pour la conservation définitive ou temporaire de la partie pouvant être conservée.

h) Espaces libres

Il conviendra d'assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats des bâtiments remarquables un traitement de qualité, mettant en valeur ses caractéristiques architecturales.

i) Exemption

Les dispositions précédentes (a à g) ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Protection du cadre naturel

Les éléments constitutifs du cadre naturel repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage se répartissent de la manière suivante :

- les espaces boisés classés (article L. 113-1 du C. urb) et les lisières des boisements de plus de 100 ha ;
- les alignements d'arbres, haies et arbres marquant le paysage
- les espaces verts
- les cours d'eau, mares et plans d'eau (article L. 151-23 du C. urb) ;
- les zones humides potentielles ;

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces figurent dans le tableau ci-après.

A noter, ces prescriptions ne s'appliquent pas si elles sont de nature à remettre en cause la gestion du réseau autoroutier ou ferroviaire.

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (EBC) Article L113-1 du CU	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. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue aux articles L. 421-4 et R. 421-23g du code de l'urbanisme.
Lisières des espaces boisés de plus de 100 ha (SDRIF)	Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite en dehors des sites urbains constitués. Peuvent cependant être autorisés les bâtiments à usage agricole, les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères à condition que ces destinations soient autorisées dans la zone.
Alignements d'arbres, haies et arbres marquant le paysage Article L151-23 du CU	Les linéaires de plantations d'alignement et arbres remarquables repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Les arbres peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phyto sanitaire ou la sécurité des biens et des personnes le nécessite. En cas de nécessité de suppression d'un de ces éléments, il doit être recherché la possibilité de restaurer ou de créer une surface ou un linéaire équivalent. Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments 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.

Catégories	Prescriptions
Espaces verts Article L151-23 du CU	Les espaces verts, repérés sur les documents graphiques, sont des espaces avec des enjeux naturels et paysagers importants permettant de consolider la trame verte. Ils doivent donc être préservés. Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à ces espaces identifiés en application des articles du L151-23 du code de l'urbanisme 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. Dans les espaces verts protégés sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif : - Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ; - Les aires de jeux et de sports de nature perméables et végétalisés ;

Cours d'eau, mares et plans d'eau Article L151-23 du CU	Les cours d'eau repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments 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. Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments. En outre, les constructions, aménagements et imperméabilisation des sols sont interdits : ○ à moins de 6 m des rives des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du règlement en zone urbaine. ○ A moins de 10 m des rives des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du règlement en zone agricole ou naturelle. »
--	---

Protection des perspectives visuelles remarquables

Des vues remarquables sont protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur le plan de zonage.

Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives remarquables matérialisées sur les documents graphiques par des cônes de vue.

Enveloppe d'alerte de zones humides potentielles

Le territoire communal est concerné par des enveloppes d'alerte de zones humides potentielles de classe B identifiées par la DRIEAT. Toute opération entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1000 m² est interdite. Avant tout aménagement le pétitionnaire doit vérifier le caractère humide ou non de cette zone. De plus, les projets d'aménagement sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau. A ce titre, l'avis de la police de l'eau est requis.

ARTICLE 5 - LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 10 ans après la survenance de la destruction ou de la démolition s'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 6 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

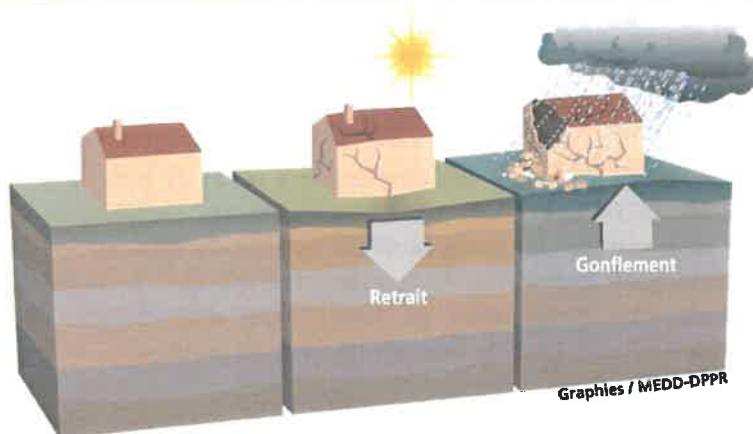
ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés en surplomb d'un fond voisin, conformément à l'article L. 113-5-1.-I. du code de la construction et de l'habitation : « Le propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur bénéficie d'un droit de surplomb du fonds voisin de trente-cinq centimètres au plus lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure. »

Afin de privilégier la respirabilité du bâti ancien et d'éviter les problèmes d'humidité, il est fortement recommandé de ne pas procéder à une isolation par l'extérieur des constructions en pierres apparentes.

ARTICLE 8 – RISQUES D'INONDATION

D'après les données du BRGM, la commune de Saint-Germain-Laxis est impactée par le risque de remontées de nappe. Le centre de la commune, incluant le centre-bourg, est traversé par des zones potentiellement sujettes aux inondations de caves et de nappes. Selon la commune, la nappe est en effet à faible profondeur, ce qui peut entraîner des inondations de caves. A ce titre, il est fortement recommandé de ne pas édifier de caves et sous-sols au sein de l'ensemble des zones urbaines.

ARTICLE 9 - RISQUE NATUREL – RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS

Source : <http://www.nord.gouv.fr>

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » est jointe en annexe du présent PLU. Elle localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. **La commune est concernée par un aléa moyen sur la majorité de son territoire, et par un aléa fort en limite communale Sud.**

Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est conseillé de

procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

ARTICLE 10 – CANALISATIONS DE GAZ ET D'HYDROCARBURES

La commune est traversée par des canalisations de gaz et d'hydrocarbures, engendrant des zones de risques. Au sein de ces zones, des dispositions particulières sont applicables (voir annexe 8 du PLU), qui s'imposent en tant que servitudes d'utilité publique au présent PLU.

ARTICLE 11 – NUISANCES SONORES

La commune est concernée par des nuisances sonores liées à la voie ferrée, l'A5, la RD 471 et à la RD 636.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par arrêté (voir annexe du présent PLU), toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 12 – ARCHEOLOGIE

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

En application de l'article R. 523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du code du patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

ARTICLE 13 – MODALITÉS D'APPLICATION DU REGLEMENT

Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés sous réserve, après aménagement, de ne pas aggraver l'écart à la règle.

Pour l'application des distances par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol. De plus, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.

Pour les calculs par tranche, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière (sauf pour les bureaux).

ARTICLE 14 – NORMES RELATIVES AU STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction, création de logement ou changements de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

En cas de présence de plusieurs destinations au sein d'une construction, les normes de stationnement seront respectées de manière cumulative pour chaque destination.

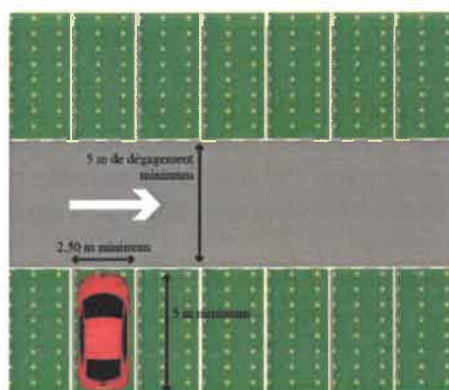
En cas de suppression d'un stationnement couvert et fermé, un nouveau stationnement devra être aménagé.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum



Places PMR : 5,00 m x 3,30 m.

En outre, dans une aire de stationnement collective, un dégagement de 5 mètres sera prévu.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Les places de stationnement individuelles doivent être accessibles directement depuis l'espace public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

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.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logement : au moins 2 places de stationnement dont 1 au moins sera couverte et fermée.
- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : au moins 1 place par logement.
- Construction à destination d'hébergement : au moins 0,5 place de stationnement par unité d'hébergement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et constructions comportant plus de 5 logements, il est imposé la réalisation d'une place de stationnement visiteur pour 5 logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif (places visiteurs).

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Pour les constructions de moins de 100 m² de surface de plancher, il n'est pas fixé de règle minimale. Pour les constructions de 100 m² de surface de plancher et plus, il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher entamée.

Constructions à destination de restaurants et cinémas :

Pour les constructions à destination de restaurants, il sera créé une place de stationnement par tranche entamée de 10 m² de salle de service de restaurant.

Cinéma : il sera créé une place de stationnement pour 10 places assises.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

- au moins une place de stationnement par chambre ou unité d'hébergement.
- pour les établissements de plus de 20 chambres, il est créé en outre une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière.

Constructions à destination de commerces de gros et d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (hors bureaux)

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.

A minima devront être prévus :

Salle de réception, salle de spectacle ou de séminaire : 1 place minimum pour 30 m² de surface de plancher.

Autres activités : 1 place minimum par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

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.

Constructions à destination agricole ou forestière

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

3 - 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

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

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 (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence 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.
- 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.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire Constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage. Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

ARTICLE 15 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Destinations	Sous-destinations	Définition
Habitation	- Logement - Hébergement	Le logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ainsi que les chambres d'hôtes au sens du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du code général des impôts. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme. L'hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	- Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hôtel - Autres hébergements touristiques - Cinéma	L'artisanat et commerce de détail recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. L'artisanat et commerce de détail recouvre ainsi tous les commerces de détail (épiceries, supermarchés...) et inclut l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure...). La restauration recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle (ne comprend pas la restauration collective d'entreprise). Le commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (vente entre professionnels). Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvrent les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle (professionnels ou particuliers) pour la conclusion directe de

Destinations	Sous-destinations	Définition
		contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Par exemple : professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... L'hôtel recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Les autres hébergements touristiques recouvrent les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Le cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissements de spectacles cinématographiques mentionnée au code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Le cinéma s'applique ainsi à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition • Cuisine dédiée à la vente en ligne	L'industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. L'entrepôt recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. Le bureau recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. Les centres de congrès et d'exposition recouvrent les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, les parcs

Destinations	Sous-destinations	Définition
		d'attraction. La cuisine dédiée à la vente en ligne recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Equipements sportifs • Lieux de culte • Autres équipements recevant du public	Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (par exemple stations d'épuration, ...), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Les salles d'art et de spectacles recouvrent les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Les équipements sportifs recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Les lieux de culte recouvrent les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. Les autres équipements recevant du public recouvrent les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Destinations	Sous-destinations	Définition
Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole • Exploitation forestière	L'exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. L'exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

ARTICLE 16 - 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.

ACCES

L'accès particulier est la partie de terrain située à la limite de la voie et ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements).

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.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de bûchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle...

ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche. Les façades de ce niveau sont en retrait par rapport aux façades des étages inférieurs.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

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

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

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 a 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.

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 urbaniser, 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

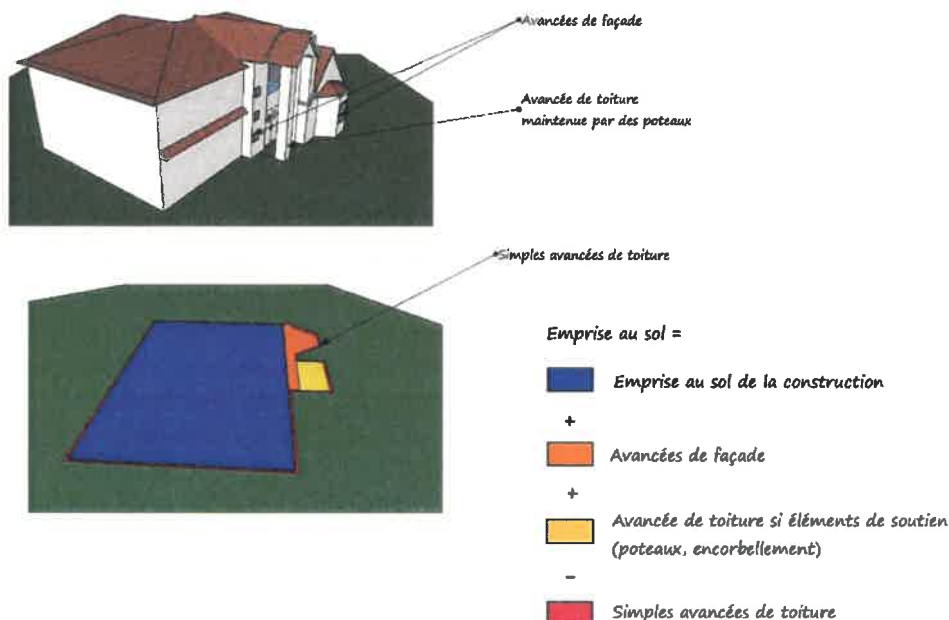
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier 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.

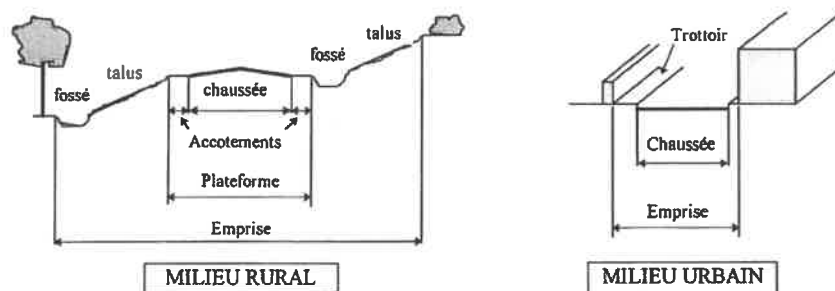
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



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).



EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, tels que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

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

Élévation 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.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

En outre, pour l'application du présent règlement, est considérée comme extension un agrandissement dont la surface ne dépasse pas la surface de plancher initiale de la construction qui est étendue.

FAÇADE

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

FAITAGE

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

GABARIT

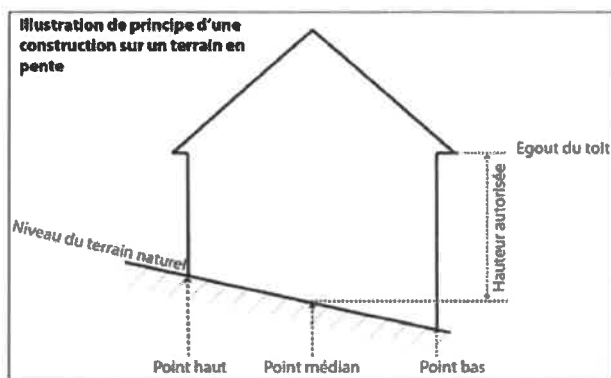
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

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.

HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère, l'égout du toit ou le faîtage ; les exhaussements et affouillements au droit de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

INSTALLATION

Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques (chaufferie, poste de transformation, canalisations, antennes ...), et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.

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.

LAMBREQUIN

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Exemples : les limites latérales figurent en gras.

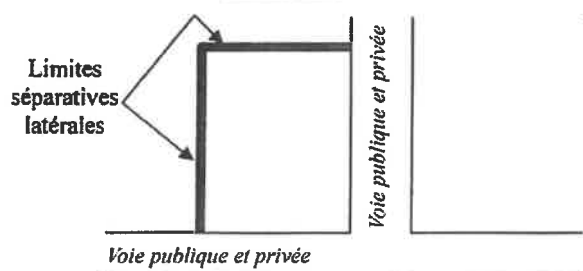


Fig 1

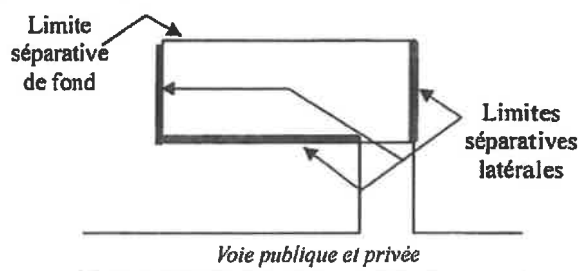


Fig 2

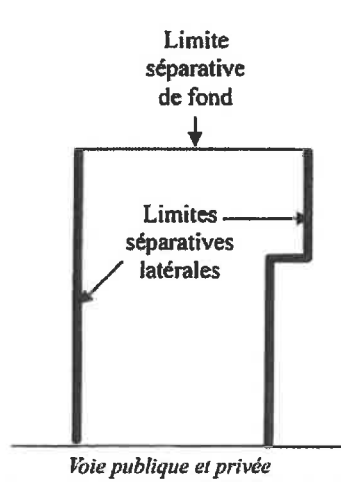


Fig 3

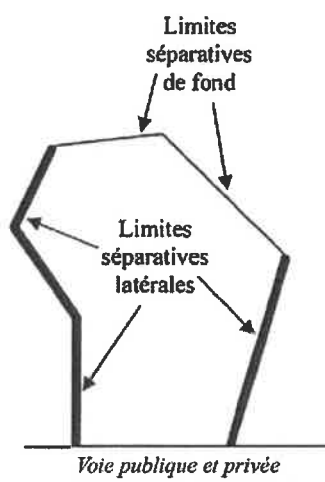


Fig 4

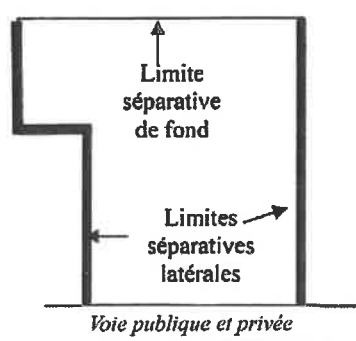


Fig 5

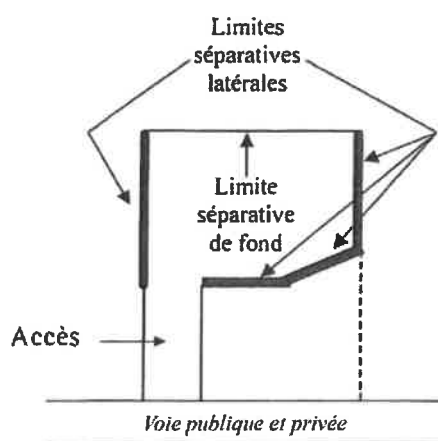


Fig 6

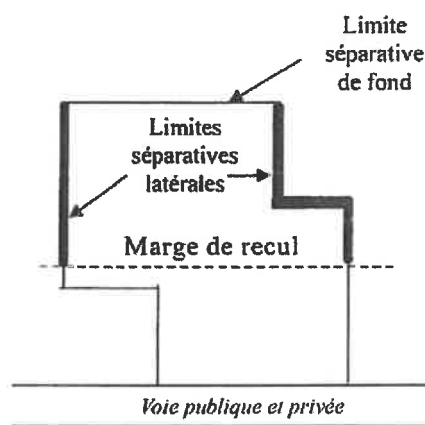


Fig 7

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 2,60 m du plancher en Rez-de-chaussée
- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher en étages (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,

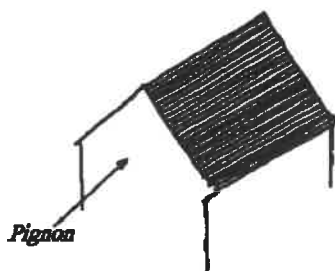
canalisations extérieures, etc.

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 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.



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.

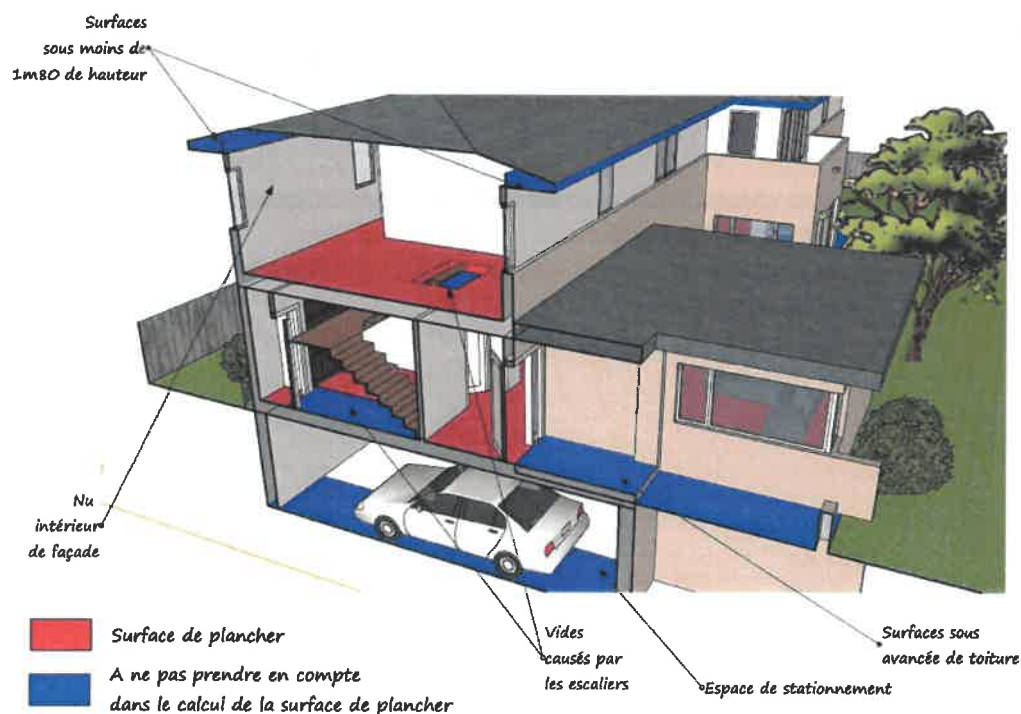
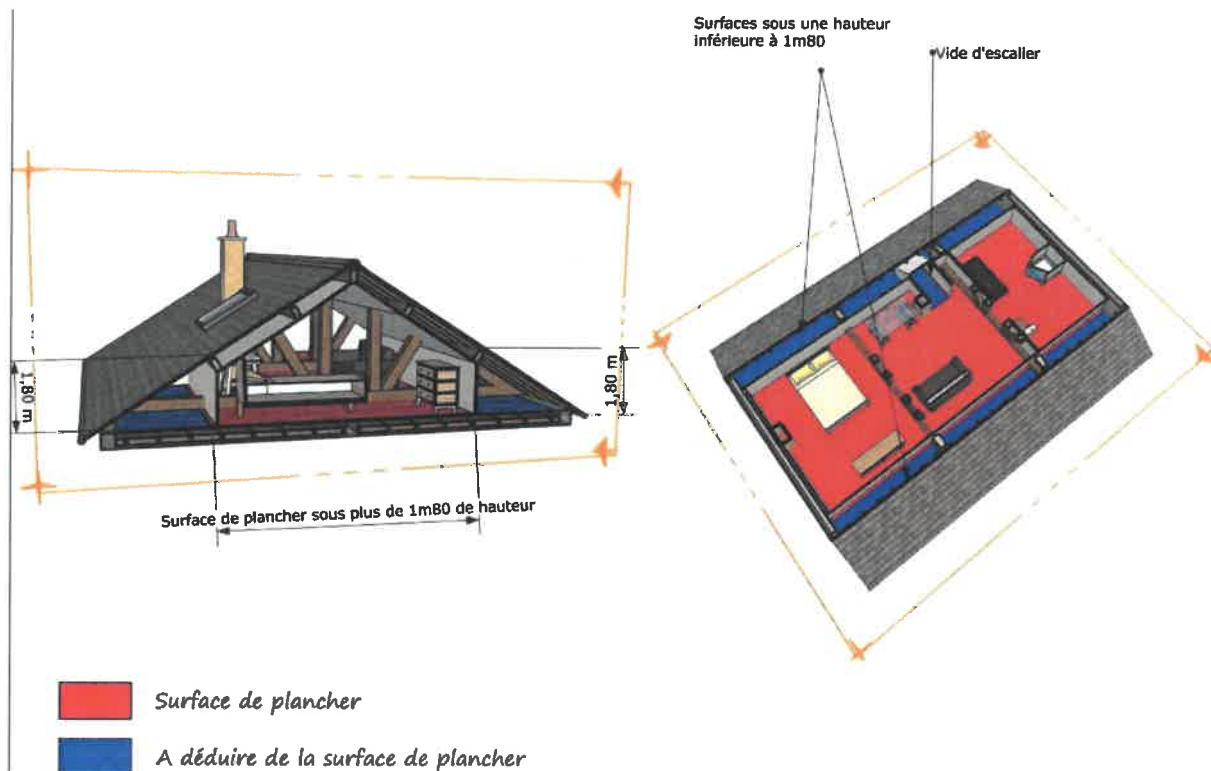
SECTEUR

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 ;

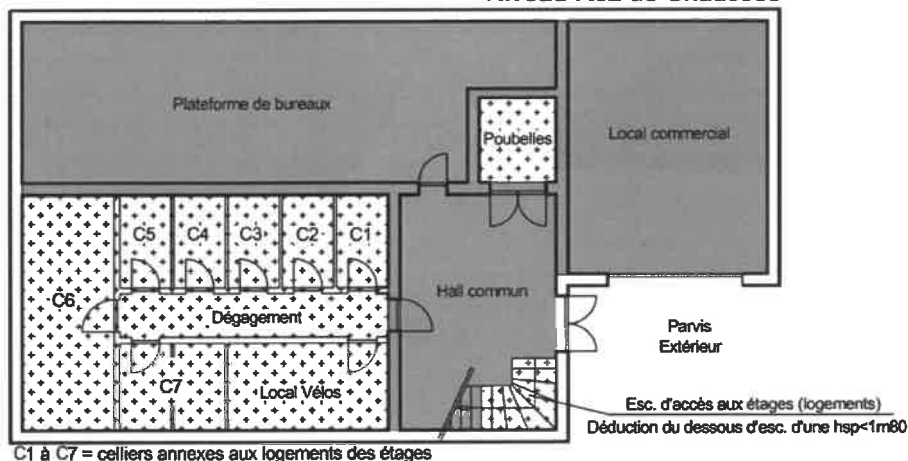


- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe

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 ;

- 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 ;

Immeuble mixte activité/habitation collective Niveau Rez de Chaussée

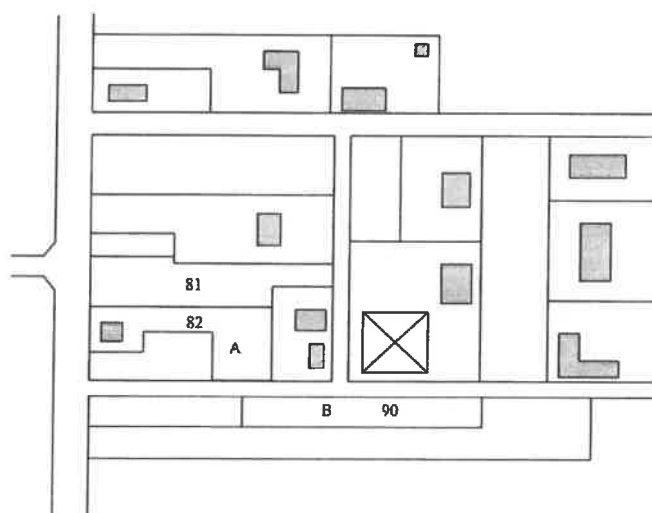


- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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.

VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La voie ouverte au public s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé).

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.

ZONE

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 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.

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.



TITRE 2

II. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

Chapitre 1 – zone UA :

Cette zone correspond à l'habitat ancien de Saint-Germain-Laxis, regroupé dans la partie agglomérée la plus ancienne de la commune.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur UAa qui correspond aux formes les plus denses du centre bourg ;
- Le secteur UAb qui correspond à des formes urbaines moins denses.

Chapitre 2 – zone UB :

Cette zone correspond aux formes récentes et contemporaines des extensions de la commune.

Le secteur UBa correspond au quartier des Allées de l'Aunaie.

Chapitre 3 – zone UC :

Cette zone correspond à l'ensemble constitué par le Logis et des ensembles de bâtis de tradition agricole à proximité immédiate du centre bourg ancien et de l'Eglise.

Elle comprend le secteur UCa qui reconnaît les usages agricoles des constructions existantes.

Chapitre 4 – zone UI :

Cette zone correspond à la zone d'activités artisanales des Prés d'Andy au Nord-Est du centre bourg.

Elle comprend le secteur UIa qui correspond à l'extension de la zone d'activités des Prés d'Andy.

Chapitre 5 – zone UR :

Cette zone correspond à la gare de péage de l'A5, située de part et d'autre de la limite communale avec Crisenoy.

Rappel : Les dispositions ci-après s'appliquent sous réserve de celles du Titre 1 (dispositions communes à toutes les zones), notamment en ce qui concerne les risques et nuisances.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans la zone UA, sont interdits :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, autres que ceux mentionnés à la sous-section 1-2
- Les constructions à destination de commerce de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...),
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, ou au stationnement des caravanes ou camping-cars ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction autorisée dans la zone ou aux équipements d'infrastructure.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Les constructions non listées à l'article UA 1-1 sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, atmosphériques, visuelles, sanitaires ou écologiques, et de l'environnement, et en particulier :

- Les constructions à destination de commerce et activités de service (hors commerce de gros) d'une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- Les bureaux d'une surface de plancher inférieure à 150 m²,
- Les entrepôts d'une surface de plancher inférieure à 100 m², à condition d'être liés à une destination autorisée sur la zone.

En outre, au sein du secteur soumis à OAP identifié aux documents graphiques, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise au sol maximale est portée à 60 % dans le secteur UAa.

Toutefois, dans tous les cas, l'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 15 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 11 m au faîtage et 8 m à l'acrotère pour les toitures terrasse, avec un nombre de niveaux habitables maximal correspondant à 3 : R+1+combles ;

Pour les garages et les annexes qui sont dans la continuité de la construction principale, la hauteur maximale autorisée doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.

La hauteur maximale autorisée pour les garages, les annexes et les abris de jardin qui sont séparés de la construction principale est de 3,5 m au faîtage.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions nouvelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Dans toute la zone UA, hors secteur soumis à OAP et hors sous-secteur UAb1, les constructions doivent être implantées dans leur totalité dans une bande de 30 m comptée à partir de la limite d'emprise des voies publiques.

En outre, dans le secteur UAa :

- Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement de la voirie existante ou future (fig 1).
- En cas de réalisation d'un mur de clôture plein ou de la présence d'une construction à l'alignement, les constructions pourront être implantées en retrait (fig 2).

En outre, dans le secteur UAb :

- Les constructions nouvelles, les extensions, les annexes et les garages devront être implantés en retrait d'au moins 7 m de l'alignement de la RD 1036, et à au moins 5 m de l'alignement existant ou futur des autres voies.

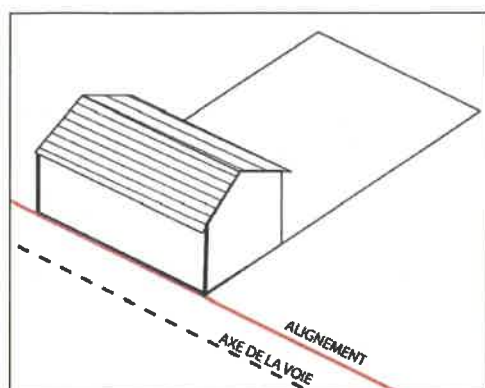


Figure 1

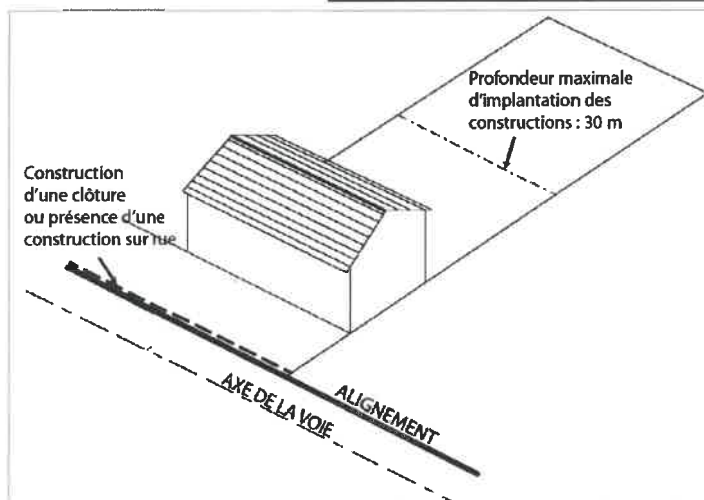


Figure 2

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- les extensions à l'arrière des constructions existantes sous réserve de ne pas y créer de nouveau logement,
- les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol à l'arrière des constructions existantes.
- les installations sportives non couvertes (tennis et piscines).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
 - d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues (voir lexique)
 - d'au moins 2,50 mètres dans le cas contraire.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

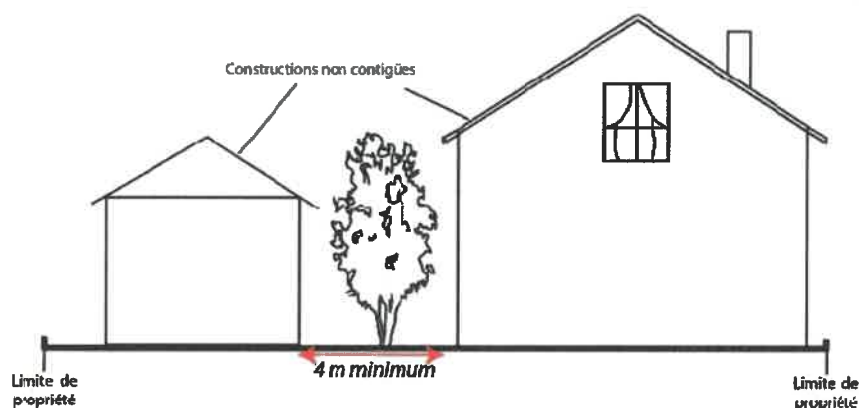
Le bassin des piscines sera implanté à 3 m au moins des limites séparatives.

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

Les constructions principales non contiguës devront être implantées en retrait les unes des autres :

- d'au moins 8 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues (voir lexique)
- d'au moins 4 mètres dans le cas contraire.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 25 m², ni pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble du secteur UAa est protégé au titre de l'article L151-19 du CU, afin de préserver et valoriser les qualités urbaines et architecturales de ce secteur. Les futures constructions qui y seront érigées devront s'intégrer au tissu ancien, conformément aux dispositions exposées ci-après.

Dans le secteur UAa, les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens existants 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 existantes d'intérêt architectural ou patrimonial sera refusé.

Dans les secteurs UAa et UAb :

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

Qualité environnementale

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.

1. Toitures

Dans les secteurs UAa et UAb :

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Le versant des pentes de toit pourra être compris entre 35 et 45°, à l'exception des extensions en produits verriers de type véranda, pour lesquelles des pentes différentes pourront être admises.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées selon les normes précisées en annexe, ou pour les extensions de moins de 30 % de l'emprise au sol existante.
- L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures lucarnes ou par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.
- Les ouvertures et fenêtres de toit de type châssis oscillo basculant ou oscillo battant sont interdites sur les pans de toitures en façade sur rue.

Dans le secteur UAa

- Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate de type petit moule de ton vieilli, soit par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Dans le secteur UAb

- Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate de ton vieilli, ou par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

2. Façades

Dans les secteurs UAa et UAb :

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'environnement de la construction et présenter une teinte traditionnelle (voir palettes de couleurs en annexe).

Dans le secteur UAa, pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

Les murs des extensions doivent être :

- soit traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale,
- soit être réalisés en bois, ou matériau d'aspect similaire.

Les murs de façade en pierres apparentes doivent être, en cas de nécessité de réfection, refaits à l'identique (composition et finition).

3. Clôtures

Dans les secteurs UAa et UAb :

Les clôtures auront une hauteur totale maximale de 2 m. Elles seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant au paysage urbain environnant ou identique aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent,
- soit d'éléments en bois disposés horizontalement ou verticalement,
- soit par un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximale identique aux murs et constructions environnantes surmonté de grilles ou claire-voie et doublé ou non de haie vive.

Dans le secteur UAa :

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique, ou participent à l'identité patrimoniale de la zone, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

Dans le secteur UAb :

Les clôtures pourront également être constituées de haies vives adossées ou non à un grillage métallique posé sur cornières métalliques comportant ou non un muret de fondation. La hauteur totale n'excèdera pas 2 m (au total).

4. Annexes

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol de 15 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, en bois ou matériau d'aspect similaire.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes de moins de 15 m², cependant, leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée. En particulier, l'emploi de la tôle est interdit.

5. Dispositions diverses

Les coffrets de branchement et boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines seront implantés à 3,5 m minimum des limites séparatives. Les pompes à chaleur ne seront pas implantées sur la façade donnant sur la voie de desserte de la construction (totalité de l'équipement). En cas d'impossibilité technique, elles seront masquées et implantées à une hauteur maximale de 2 m. Dans tous les cas, elles ne pourront être implantées en surplomb du domaine public.

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement : une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée (voir annexe).

6. Exemptions

Les dispositions du présent article pourront ne pas être appliquées aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée ;

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Surfaces éco-aménageables**

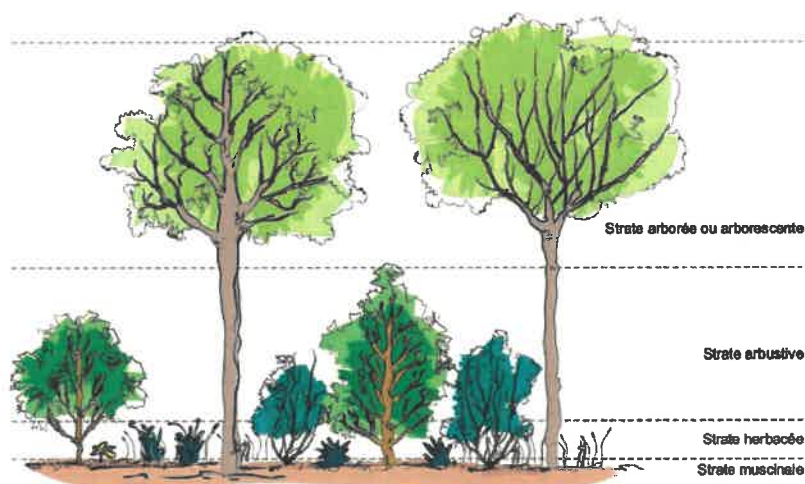
A minima, 30 % de la superficie de l'unité foncière devra être végétalisée en pleine terre et plantée. Il sera en outre planté un arbre minimum par tranche entamée de 200 m² de terrain libre de construction.

Sauf dans les secteurs soumis à OAP, les arbres existants doivent être préservés. Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux d'essence locale.

Les plantations devront être réalisées via l'utilisation d'essences locales ; les espèces végétales invasives ou allergisantes sont interdites (voir listes en annexe du présent règlement).

Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Sauf en cas d'implantation d'ombrières solaires, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement et un traitement paysager de leurs franges sera prévu.

En outre, dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère soignée.

2-4 – STATIONNEMENT

Les principes et normes relatives au stationnement sont précisées à l'article 14 des dispositions communes à toutes les zones.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec :

- une chaussée revêtue ayant une emprise de 5 m minimum pour un double sens et de 3 m minimum pour un sens unique,
- et au moins un cheminement piéton aux normes PMR,
- et une placette de retournement, permettant aux véhicules, y compris ceux affectés au ramassage des ordures ménagères, d'effectuer un demi-tour sans manœuvrer, si elle se termine en impasse.

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

Une partie du secteur UAb est concernée par une interdiction d'accès directs sur la rue de l'église, pour des raisons de sécurité. La portion de voie concernée est indiquée sur les documents graphiques.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol doit être priorisée. Le cas échéant le pétitionnaire devra se référer au règlement d'assainissement et fournir une étude de sol à la communauté d'agglomération qui l'analysera et vérifiera la capacité des réseaux à intercepter les flux supplémentaires.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront imposés. Ceux-ci devront être implantés en respectant une distance par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :

- soit, de façon priorisée, sur une technique d'évaporation en toiture sous réserve de sa compatibilité avec les dispositions du PLU concernant le traitement des toitures et notamment de la possibilité de réaliser des toitures terrasses,
- soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
- soit, en dernier recours, et sur autorisation expresse de la communauté d'agglomération Melun Val de Seine, raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/S/Ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en œuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs, toitures végétalisées...).

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées, infiltrées ou évaporées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement traitées par infiltration ou évaporation à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoremédiation ou débourbeur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans la zone UB, sont interdits :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerce de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...),
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, ou au stationnement des caravanes ou camping-cars ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction autorisée dans la zone ou aux équipements d'infrastructure.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Les constructions non listées à l'article UB 1-1 sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, atmosphériques, visuelles, sanitaires ou écologiques, et de l'environnement, et en particulier :

- Les constructions à destination de commerce et activités de service (hors commerce de gros) d'une surface de plancher inférieure à 50 m²,
- Les bureaux.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

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

Toutefois, dans tous les cas, l'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 15 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 11 m au faîtage et 8 m à l'acrotère pour les toitures terrasse, avec un nombre de niveaux habitables maximal correspondant à 3 : R+1+combles ;

Pour les garages et les annexes qui sont dans la continuité de la construction principale, la hauteur maximale autorisée doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.

La hauteur maximale autorisée pour les garages, les annexes et les abris de jardin qui sont séparés de la construction principale est de 3,5 m au faîtage.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions nouvelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Un secteur d'implantation des constructions, identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme est à respecter.

Sur le reste de la zone, les constructions doivent être implantées dans leur totalité dans une bande de 30 m comptée à partir de la limite d'emprise des voies publiques.

En outre, les constructions nouvelles, les extensions, les annexes et les garages devront être implantés en retrait d'au moins 7 m de l'alignement de la RD 1036, et à au moins 5 m de l'alignement existant ou futur des autres voies.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- les extensions à l'arrière des constructions existantes sous réserve de ne pas y créer de nouveau logement,
- les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol à l'arrière des constructions existantes.
- les installations sportives non couvertes (tennis et piscines).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
 - d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues (voir lexique)
 - d'au moins 2,50 mètres dans le cas contraire.

Toutefois, dans le secteur UBa, le retrait, s'il est appliqué, est fixé à 3 m dans tous les cas.

Le bassin des piscines sera implanté à 3 m au moins des limites séparatives.

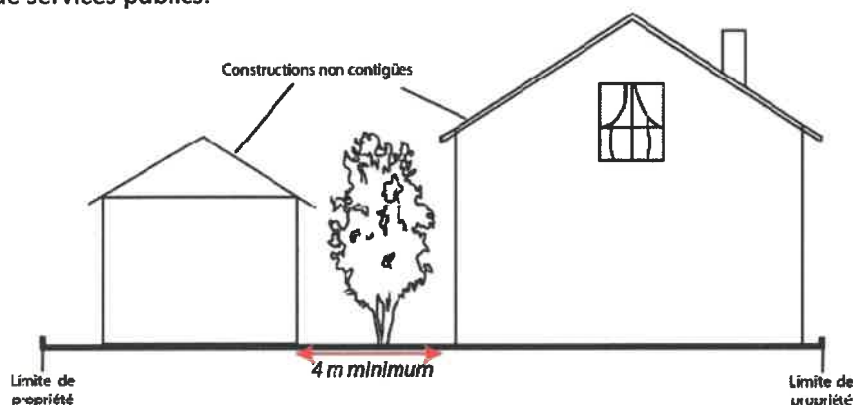
L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

Les constructions principales non contiguës devront être implantées en retrait les unes des autres :

- d'au moins 8 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues (voir lexique)
- d'au moins 4 mètres dans le cas contraire.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 25 m², ni pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.



2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Qualité environnementale

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.

1. Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Le versant des pentes de toit pourra être compris entre 35 et 45°, à l'exception des extensions en produits verriers de type véranda, pour lesquelles des pentes différentes pourront être admises.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées selon les normes précisées en annexe, ou pour les extensions de moins de 30 % de l'emprise au sol existante.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate de ton vieilli, ou par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

2. Façades

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'environnement de la construction et présenter une teinte traditionnelle (voir palettes de couleurs en annexe).

3. Clôtures

Les clôtures auront une hauteur totale maximale de 2 m. Elles seront constituées :

- soit de haies vives adossées ou non à un grillage métallique posé sur cornières métalliques comportant ou non un muret de fondation,
- soit d'éléments en bois disposés horizontalement ou verticalement,
- soit d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximale surmonté de grilles ou claire-voie.

4. Annexes

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol de 15 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes de moins de 15 m², cependant, leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée. En particulier, l'emploi de la tôle est interdite.

5. Dispositions diverses

Les coffrets de branchement et boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines seront implantés à 3,5 m minimum des limites séparatives. Les pompes à chaleur ne seront pas implantées sur la façade donnant sur la voie de desserte de la construction (totalité de l'équipement). En cas d'impossibilité technique, elles seront masquées et implantées à une hauteur maximale de 2 m. Dans tous les cas, elles ne pourront être implantées en surplomb du domaine public.

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement : une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée (voir annexe).

6. Exemptions

Les dispositions du présent article pourront ne pas être appliquées aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée ;

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

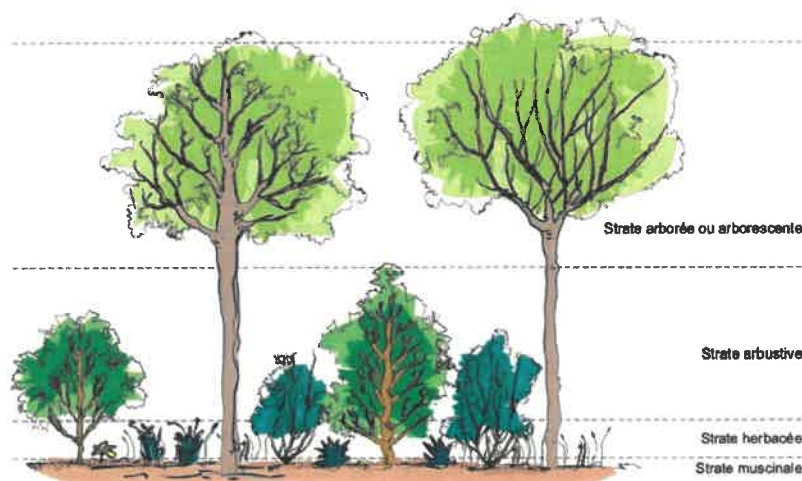
A minima, 40 % de la superficie de l'unité foncière devra être végétalisée en pleine terre et plantée. Il sera en outre planté un arbre minimum par tranche entamée de 200 m² de terrain libre de construction.

Sauf dans les secteurs soumis à OAP, les arbres existants doivent être préservés au maximum. Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux d'essences locales.

Les plantations devront être réalisées via l'utilisation d'essences locales ; les espèces végétales invasives ou allergisantes sont interdites (voir listes en annexe du présent règlement).

Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Sauf en cas d'implantation d'ombrières solaires, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement et un traitement paysager de leurs franges sera prévu.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère soignée.

2-4 – STATIONNEMENT

Les principes et normes relatives au stationnement sont précisées à l'article 14 des dispositions communes à toutes les zones.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec :

- une chaussée revêtue ayant une emprise de 5 m minimum pour un double sens et de 3 m minimum pour un sens unique,
- et au moins un cheminement piéton aux normes PMR,
- et une placette de retournement, permettant aux véhicules, y compris ceux affectés au ramassage des ordures ménagères, d'effectuer un demi-tour sans manœuvrer, si elle se termine en impasse.

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

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable**

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol doit être priorisée. Le cas échéant le pétitionnaire devra se référer au règlement d'assainissement et fournir une étude de sol à la communauté d'agglomération qui l'analysera et vérifiera la capacité des réseaux à intercepter les flux supplémentaires.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront imposés. Ceux-ci devront être implantés en respectant une distance par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :

- soit, de façon priorisée, sur une technique d'évaporation en toiture sous réserve de sa compatibilité avec les dispositions du PLU concernant le traitement des toitures et notamment de la possibilité de réaliser des toitures terrasses,
- soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
- soit, en dernier recours, et sur autorisation expresse de la communauté d'agglomération Melun Val de Seine, raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/S/Ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en œuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs, toitures végétalisées...).

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées, infiltrées ou évaporées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement traitées par infiltration ou évaporation à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoremédiation ou débourbeur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans la zone UC, toutes les destinations non listées à l'article UC 1-2 ci-dessous sont interdites.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Les constructions listées ci-dessous sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, atmosphériques, visuelles, sanitaires ou écologiques, et de l'environnement.

En zone UC et secteur UCa :

- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU vers toute autre destination, sous réserve de ne pas générer de nuisances excessives,
- L'extension et les annexes des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire,
- Les nouvelles constructions à destination de commerce et activités de service
- Les constructions à destination d'équipements collectifs et services publics

En outre, dans le secteur UCa sont autorisées les constructions agricoles.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise au sol maximale est portée à 60 % dans le secteur UCa.

Dans tous les cas, l'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 15 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions principales nouvelles est fixée à 11 m au faîtage et 8 m à l'acrotère pour les toitures terrasse, avec un nombre de niveaux habitables maximal correspondant à 3 : R+1+combles ;

Pour les garages et les annexes qui sont dans la continuité de la construction principale, la hauteur maximale autorisée doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.

La hauteur maximale autorisée pour les garages, les annexes et les abris de jardin qui sont séparés de la construction principale est de 3,5 m au faîtage.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions nouvelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions nouvelles, les extensions, les annexes et les garages devront être implantés en retrait d'au moins 5 m de l'alignement existant ou futur de la voirie.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
 - d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues (voir lexique)
 - d'au moins 2,50 mètres dans le cas contraire.

Le bassin des piscines sera implanté à 3 m au moins des limites séparatives.

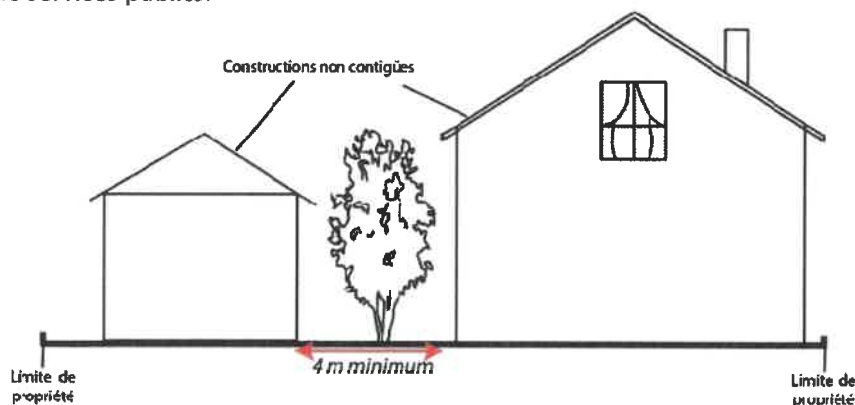
Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

Les constructions principales non contiguës devront être implantées en retrait les unes des autres :

- d'au moins 8 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues (voir lexique)
- d'au moins 4 mètres dans le cas contraire.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 25 m², ni pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.



03 NOV. 2025

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Qualité environnementale

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.

1. Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Le versant des pentes de toit pourra être compris entre 35 et 45°, à l'exception des extensions en produits verriers de type véranda, pour lesquelles des pentes différentes pourront être admises.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées selon les normes précisées en annexe, ou pour les extensions de moins de 30 % de l'emprise au sol existante.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate de ton vieilli, ou par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

2. Façades

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'environnement de la construction et présenter une teinte traditionnelle (voir palettes de couleurs en annexe).

3. Clôtures

Les clôtures auront une hauteur totale maximale de 2 m. Elles seront constituées :

- soit de haies vives adossées ou non à un grillage métallique posé sur cornières métalliques comportant ou non un muret de fondation,
- soit d'éléments en bois disposés horizontalement ou verticalement,
- soit d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximale surmonté de grilles ou claire-voie.

4. Annexes

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol de 15 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes de moins de 15 m², cependant, leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée. En particulier, l'emploi de la tôle est interdite.

5. Dispositions diverses

Les coffrets de branchement et boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines seront implantés à 3,5 m minimum des limites séparatives. Les pompes à chaleur ne seront pas implantées sur la façade donnant sur la voie de desserte de la construction (totalité de l'équipement). En cas d'impossibilité technique, elles seront masquées et implantées à une hauteur maximale de 2 m. Dans tous les cas, elles ne pourront être implantées en surplomb du domaine public.

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement : une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée (voir annexe).

6. Exemptions

Les dispositions du présent article pourront ne pas être appliquées aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée ;

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

Dans la zone UC hors secteur UCa, a minima, 40 % de la superficie de l'unité foncière devra être végétalisée en pleine terre et plantée.

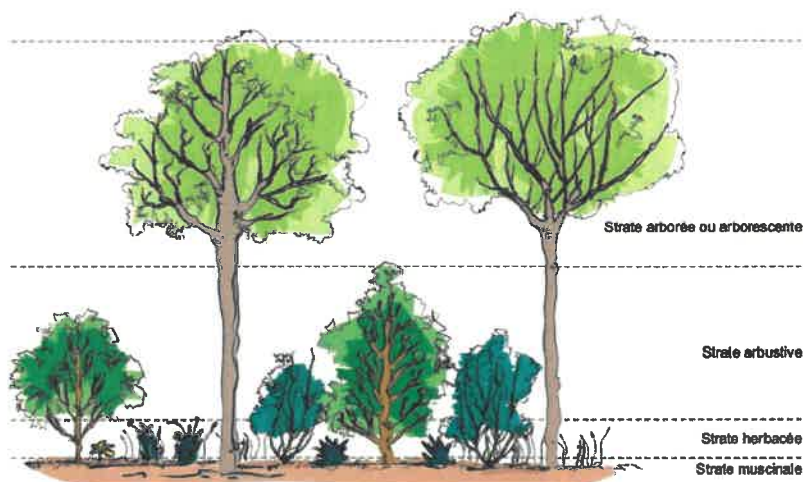
Dans le secteur UCa, a minima, 20 % de la superficie de l'unité foncière devra être perméable.

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux d'essences locales.

Les plantations devront être réalisées via l'utilisation d'essences locales ; les espèces végétales invasives ou allergisantes sont interdites (voir listes en annexe du présent règlement).

Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Sauf en cas d'implantation d'ombrières solaires, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement et un traitement paysager de leurs franges sera prévu.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère soignée.

2-4 – STATIONNEMENT

Les principes et normes relatives au stationnement sont précisées à l'article 14 des dispositions communes à toutes les zones.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec :

- une chaussée revêtue ayant une emprise de 5 m minimum pour un double sens et de 3 m minimum pour un sens unique,
- et au moins un cheminement piéton aux normes PMR,
- et une placette de retournement, permettant aux véhicules, y compris ceux affectés au ramassage des ordures ménagères, d'effectuer un demi-tour sans manœuvrer, si elle se termine en impasse.

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

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol doit être priorisée. Le cas échéant le pétitionnaire devra se référer au règlement d'assainissement et fournir une étude de sol à la communauté d'agglomération qui l'analysera et vérifiera la capacité des réseaux à intercepter les flux supplémentaires.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront imposés. Ceux-ci devront être implantés en respectant une distance par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :

- soit, de façon priorisée, sur une technique d'évaporation en toiture sous réserve de sa compatibilité avec les dispositions du PLU concernant le traitement des toitures et notamment de la possibilité de réaliser des toitures terrasses,

- soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
- soit, en dernier recours, et sur autorisation expresse de la communauté d'agglomération Melun Val de Seine, raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/S/Ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en œuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs, toitures végétalisées...).

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées, infiltrées ou évaporées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement traitées par infiltration ou évaporation à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoremédiation ou débourbeur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination forestière
- Les constructions à destination d'habitation
- Les constructions à destination de commerces et activités de service, hors commerces de gros
- Les lieux de culte
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...)
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, ou au stationnement des caravanes ou camping-cars
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction autorisée dans la zone ou aux équipements d'infrastructure.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les dépôts et stockage de matériaux s'ils correspondent à une activité exercée dans la zone sous réserve qu'ils soient isolés de l'espace public par un ou des écrans de verdure et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 % de la superficie de la parcelle ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions hors équipements d'intérêt collectif et de services publics est fixée à 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions nouvelles et les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement existant ou futur de la voirie.

Toutefois :

- en cas de construction existante sur la parcelle, la nouvelle construction ou l'extension pourra se faire dans le prolongement de cette construction,
- en bordure de la RD 636, les constructions devront être implantées à au moins 75 m de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, les extensions et les annexes nouvelles pourront être implantées :

- soit sur une limite séparative ;
- soit en retrait :
 - d'au moins 4,00 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues (voir lexique)
 - d'au moins 2,50 mètres dans le cas contraire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

Les constructions autorisées sur une même propriété devront être séparées les unes des autres :

- d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues (voir lexique) ;
- d'au moins 3,00 mètres dans le cas contraire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les bâtiments et annexes autorisés présenteront une architecture simple et soignée.

Les différentes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres ou plantés.

En outre, dans le secteur UIa :

- Afin de donner une image cohérente sur le plan architectural, Il est imposé, sur les 3 façades côté entrée principale, un bardage métallique de ton gris (clair à gris foncé).
- Les acrotères seront continus sur toutes les façades et sans excéder 1,10 m au-dessus des faîtages.
- Aucune gouttière apparente ne sera autorisée.
- Les parements en bois naturel ou composites seront autorisés ainsi que les panneaux solaires s'ils sont judicieusement intégrés aux façades et toitures. Toutefois, ils ne dépasseront pas l'arase haute de l'acrotère.

CLOTURES :

En zone UI : sur rue s'il est fait usage de clôture, celle-ci pourra être simple, sobre et de teinte discrète. Leur hauteur sera limitée à 2,00 m au total. Les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en béton sont interdites, sauf si elles ne comportent qu'une seule plaque béton au sol, n'excédant pas 0.40 m de hauteur.

Dans le secteur U1a : sur rue, les clôtures seront constituées de grilles ou de panneaux rigides à maille rectangulaire. Leur hauteur sera limitée à 1,80 m au total. Les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en béton sont interdites.

En limite séparative, les clôtures seront doublées d'une haie vive.

Qualité environnementale

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 dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Surfaces éco-aménageables**

A minima, 20 % de la superficie de l'unité foncière devra être végétalisée en pleine terre et plantée.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en espèce.

- Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.

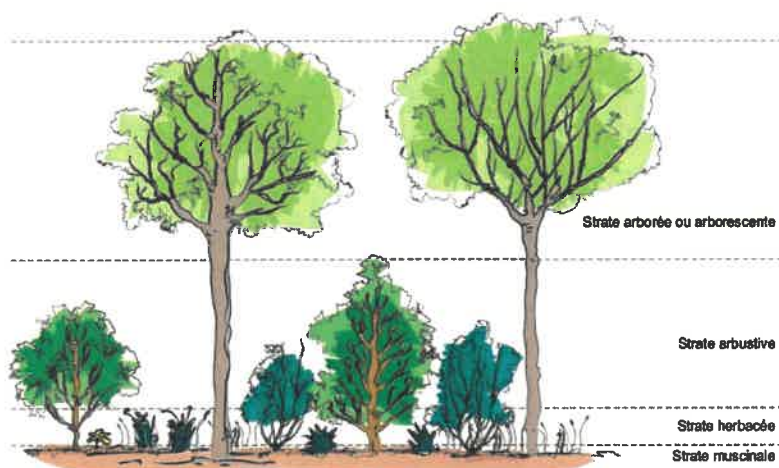
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

- Sauf en cas d'implantation d'ombrières solaires, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement et un traitement paysager de leurs franges sera prévu.

En outre, dans le secteur U1a il est imposé :

- la plantation d'une haie bocagère en fond de parcelle sur une largeur de 4 m, pour les parcelles situées en périphérie du secteur.
- la plantation d'une haie bocagère en limite de l'espace public sur une largeur de 1,50 m pour l'ensemble des parcelles du secteur.

Ces haies seront composées d'essences locales (voir annexe au présent règlement).



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2-4 – STATIONNEMENT

Les principes et normes relatives au stationnement sont précisées à l'article 14 des dispositions communes à toutes les zones.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès directs à partir de la RD 636 sont interdits.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

En secteur U1a, elles devront présenter une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures, avec une largeur au moins égale à 7 mètres.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

Assainissement des eaux pluviales

En cas de construction avec sous-sols, l'installation d'un clapet anti-refoulement est obligatoire.

Si les caractéristiques techniques de réseaux d'assainissement ne permettent pas le raccordement gravitaire des sous-sols, des aménagements spéciaux devront être prévus : pompe de relevage...

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol doit être priorisée. Le cas échéant le pétitionnaire devra se référer au règlement d'assainissement et fournir une étude de sol à la communauté d'agglomération qui l'analysera et vérifiera la capacité des réseaux à intercepter les flux supplémentaires.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront imposés. Ceux-ci devront être implantés en respectant une distance par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :

- soit, de façon priorisée, sur une technique d'évaporation en toiture sous réserve de sa compatibilité avec les dispositions du PLU concernant le traitement des toitures et notamment de la possibilité de réaliser des toitures terrasses,
- soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
- soit, en dernier recours, et sur autorisation expresse de la communauté d'agglomération Melun Val de Seine, raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/S/Ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en œuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs, toitures végétalisées...).

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées, infiltrées ou évaporées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement traitées par infiltration ou évaporation à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoremédiation ou débourbeur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

CHAPITRE 5 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes les occupations et utilisations non liées à la gestion de la voirie autoroutière sont interdites.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises dès l'instant où elles sont liées à l'activité autoroutière et aux besoins des usagers de l'autoroute :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les commerces et activités de service
- Les installations, travaux et aménagements (affouillements, exhaussement,...)

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Un retrait des constructions de 75 mètres par rapport aux RD 1036 et 471 doit être respecté, et une distance minimale de 100 mètres doit être maintenue par rapport à l'axe de l'A5.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

03 NOV, 2025

Les bâtiments et annexes autorisés présenteront une architecture simple et soignée.

Qualité environnementale

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 dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

2-4 – STATIONNEMENT

Les principes et normes relatives au stationnement sont précisées à l'article 14 des dispositions communes à toutes les zones.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il n'est pas fixé de règle.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En zone d'assainissement non collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes.

Les dispositifs d'assainissement semi collectifs sont interdits.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

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

Assainissement des eaux pluviales

En cas de construction avec sous-sols, l'installation d'un clapet anti-refoulement est obligatoire.

Si les caractéristiques techniques de réseaux d'assainissement ne permettent pas le raccordement gravitaire des sous-sols, des aménagements spéciaux devront être prévus : pompe de relevage...

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol doit être priorisée. Le cas échéant le pétitionnaire devra se référer au règlement d'assainissement et fournir une étude de sol à la communauté d'agglomération qui l'analysera et vérifiera la capacité des réseaux à intercepter les flux supplémentaires.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront imposés. Ceux-ci devront être implantés en respectant une distance par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :

- soit, de façon priorisée, sur une technique d'évaporation en toiture sous réserve de sa compatibilité avec les dispositions du PLU concernant le traitement des toitures et notamment de la possibilité de réaliser des toitures terrasses,
- soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
- soit, en dernier recours, et sur autorisation expresse de la communauté d'agglomération Melun Val de Seine, raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/S/Ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en œuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs, toitures végétalisées...).

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées, infiltrées ou évaporées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement traitées par infiltration ou évaporation à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoremédiation ou débourbeur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

TITRE 3

III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

- **1AU** : zone à urbaniser à vocation d'habitat

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans la zone 1AU, sont interdits :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerce de gros,
- Les hôtels,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...),
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, ou au stationnement des caravanes ou camping-cars ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction autorisée dans la zone ou aux équipements d'infrastructure.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Les constructions non listées à l'article 1AU 1-1 sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, atmosphériques, visuelles, sanitaires ou écologiques, et de l'environnement, et en particulier :

- Les constructions à destination de commerce et activités de service (hors commerce de gros et hôtels) d'une surface de plancher inférieure à 50 m²,
- Les bureaux d'une surface de plancher inférieure à 50 m²,

En outre, ces constructions et aménagements sont autorisés dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Emprise au sol des constructions**

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

Toutefois, dans tous les cas, l'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 15 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 11 m au faîtage et 8 m à l'acrotère pour les toitures terrasse, avec un nombre de niveaux habitables maximal correspondant à 3 : R+1+combles ;

Pour les garages et les annexes qui sont dans la continuité de la construction principale, la hauteur maximale autorisée doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.

La hauteur maximale autorisée pour les garages, les annexes et les abris de jardin qui sont séparés de la construction principale est de 3,5 m au faîtage.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions nouvelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Un retrait des constructions de 75 mètres par rapport aux RD 1036 et 471 doit être respecté, et une distance minimale de 100 mètres doit être maintenue par rapport à l'axe de l'A5.

Les constructions nouvelles, les extensions, les annexes et les garages devront être implantés en retrait d'au moins 5 m de l'alignement existant ou futur de la voirie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait d'au moins 3,00 mètres.

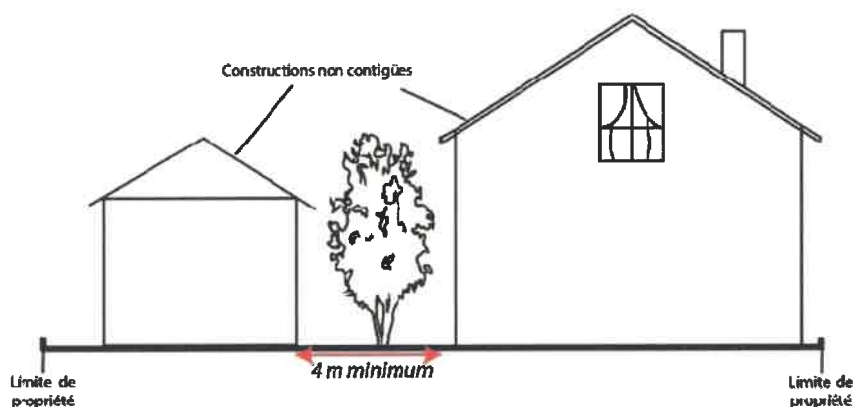
Le bassin des piscines sera implanté à 3 m au moins des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

Les constructions principales non contiguës devront être implantées en retrait les unes des autres :

- d'au moins 8 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues (voir lexique)
- d'au moins 4 mètres dans le cas contraire.



Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 25 m², ni pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Qualité environnementale

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.

1. Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Le versant des pentes de toit pourra être compris entre 35 et 45°, à l'exception des extensions en produits verriers de type véranda, pour lesquelles des pentes différentes pourront être admises.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées selon les normes précisées en annexe, ou pour les extensions de moins de 30 % de l'emprise au sol existante.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate de ton vieilli, ou par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

2. Façades

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'environnement de la construction et présenter une teinte traditionnelle (voir palettes de couleurs en annexe).

3. Clôtures

Les clôtures auront une hauteur totale maximale de 2 m. Elles seront constituées :

- soit de haies vives adossées ou non à un grillage métallique posé sur cornières métalliques comportant ou non un muret de fondation,
- soit d'éléments en bois disposés horizontalement ou verticalement,
- soit d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximale surmonté de grilles ou claire-voie.

4. Annexes

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol de 15 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes de moins de 15 m², cependant, leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée. En particulier, l'emploi de la tôle est interdite.

5. Dispositions diverses

Les coffrets de branchement et boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines seront implantés à 3,5 m minimum des limites séparatives. Les pompes à chaleur ne seront pas implantées sur la façade donnant sur la voie de desserte de la construction (totalité de l'équipement). En cas d'impossibilité technique, elles seront masquées et implantées à une hauteur maximale de 2 m. Dans tous les cas, elles ne pourront être implantées en surplomb du domaine public.

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement : une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée (voir annexe).

6. Exemptions

Les dispositions du présent article pourront ne pas être appliquées aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée ;

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

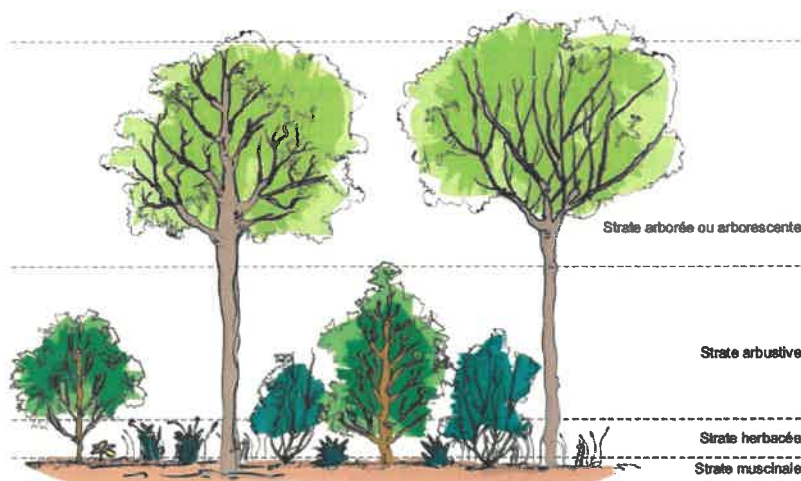
A minima, 30 % de la superficie de l'unité foncière devra être végétalisée en pleine terre et plantée. Il sera en outre planté un arbre minimum par tranche entamée de 200 m² de terrain libre de construction.

Les arbres existants doivent être préservés. Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux d'essences locales.

Les plantations devront être réalisées via l'utilisation d'essences locales ; les espèces végétales invasives ou allergisantes sont interdites (voir listes en annexe du présent règlement).

Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Sauf en cas d'implantation d'ombrières solaires, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement et un traitement paysager de leurs franges sera prévu.

En outre, dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère soignée.

2-4 – STATIONNEMENT

Les principes et normes relatives au stationnement sont précisées à l'article 14 des dispositions communes à toutes les zones.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec :

- une chaussée revêtue ayant une emprise de 5 m minimum pour un double sens et de 3 m minimum pour un sens unique,
- et au moins un cheminement piéton aux normes PMR,
- et une placette de retournement, permettant aux véhicules, y compris ceux affectés au ramassage des ordures ménagères, d'effectuer un demi-tour sans manœuvrer, si elle se termine en impasse.

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

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

Assainissement des eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol doit être priorisée. Le cas échéant le pétitionnaire devra se référer au règlement d'assainissement et fournir une étude de sol à la communauté d'agglomération qui l'analysera et vérifiera la capacité des réseaux à intercepter les flux supplémentaires.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront imposés. Ceux-ci devront être implantés en respectant une distance par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :

- soit, de façon priorisée, sur une technique d'évaporation en toiture sous réserve de sa compatibilité avec les dispositions du PLU concernant le traitement des toitures et notamment de la possibilité de réaliser des toitures terrasses,
- soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
- soit, en dernier recours, et sur autorisation expresse de la communauté d'agglomération Melun Val de Seine, raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/S/Ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en œuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs, toitures végétalisées...).

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées, infiltrées ou évaporées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement traitées par infiltration ou évaporation à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoremédiation ou déboureur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

La desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

TITRE 4

IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

La zone **A** englobe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend le secteur **Azh** correspondant aux zones humides avérées.

La zone **N** correspond aux ensembles boisés et paysagers de la commune : le parc du château et les espaces ouverts situés entre la voie ferrée et l'autoroute.

Elle comprend :

- Le secteur **Na** correspondant au hameau isolé de Pouilly-Gallerand.
- Le secteur **Nb** correspondant à la station d'épuration.
- Le secteur **NL** correspondant aux terrains de sport.
- Le secteur **Np** correspondant au site d'extraction pétrolière
- Le secteur **Npv** correspondant à un projet de parc photovoltaïque (secteur créé dans le cadre d'une déclaration de projet approuvée en 2023).
- Le secteur **Nzh** correspondant aux zones humides avérées.

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du titre 1.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes celles qui ne sont pas autorisées à la sous-section 1-2 suivante.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone A (hors secteur Azh) sont autorisés :

- Les constructions et installations (y compris les habitations Indispensables au fonctionnement de l'activité agricole), à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- La diversification de l'activité agricole au sein de l'ensemble des constructions agricoles du territoire communal, conformément au code rural :
 - 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, à condition de ne pas créer de nuisances.
- Les constructions repérées au règlement graphique au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'Urbanisme peuvent évoluer vers des vocations d'habitation et d'hébergement touristique.

Dans le secteur Azh, seuls sont autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

03 NOV. 2025

Emprise au sol des constructions

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

Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments agricoles.

La hauteur maximale des constructions principales à usage d'habitation est fixée à 11 m au faîtage et 8 m à l'acrotère pour les toitures terrasse avec un nombre de niveaux habitables maximal correspondant à 3 : R+1+combles ;

Pour les garages et les annexes qui sont dans la continuité d'une construction principale existante, la hauteur maximale autorisée doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.

La hauteur maximale autorisée pour les garages, les annexes et les abris de jardin qui sont séparés de la construction principale est de 3,5 m au faîtage.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux voies.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 100 m par rapport à l'axe de l'A5, et de 75 m par rapport à l'axe des RD 471 et 636.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les réseaux d'intérêt public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Qualité environnementale

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.

1. Aspect général

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

2. Aspect des constructions d'exploitation agricole

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bois...), peuvent être utilisés des bardages colorés sous réserve d'être teintés avec des couleurs sombres, choisies pour une bonne insertion dans l'environnement. Les serres sont exemptées du respect de ces règles.

L'emploi pour ces bâtiments de matériaux tels que la tôle non pré-laquée, galvanisée ou pas, les plaques translucides sauf si elles représentent une surface inférieure à 10 % de la surface globale de la couverture, et les plaques ondulées en fibro-ciment, est interdit.

3. Aspect des habitations

Les règles d'aspect définies en zone UB (hors clôtures) seront respectées.

4. Clôtures

La hauteur totale des clôtures sur voie devra être au maximum de 2,00 mètres.

En limite séparative, il doit être aménagé des ouvertures dans les clôtures, au niveau du sol, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence locale.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

2-4 – STATIONNEMENT

Les principes et normes relatives au stationnement sont précisées à l'article 14 des dispositions communes à toutes les zones.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En zone d'assainissement non collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes.

Les dispositifs d'assainissement semi collectifs sont interdits.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

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

Assainissement des eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol doit être priorisée. Le cas échéant le pétitionnaire devra se référer au règlement d'assainissement et fournir une étude de sol à la communauté d'agglomération qui l'analysera et vérifiera la capacité des réseaux à intercepter les flux supplémentaires.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront imposés. Ceux-ci devront être implantés en respectant une distance par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :

- soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
- soit raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/S/Ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en œuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs...).

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoremédiation ou débourbeur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le cas échéant, le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes celles qui ne figurent pas à la sous-section 1-2 suivante.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone N (hors secteurs Nzh) sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

En outre :

Dans la zone naturelle N (hors secteurs) sont autorisés :

- Les constructions et installations liées aux infrastructures et aux réseaux,
- Les installations et aménagements légers, démontables liés à l'accueil du public.

Dans le secteur Nzh (zones humides avérées), seuls sont autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

Dans le secteur Np sont autorisés :

- Les travaux, installations et utilisations du sol liées à l'extraction pétrolière ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif.

Dans le secteur NL sont autorisés :

- Les installations et constructions légères et démontables nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif.

Dans le secteur Na sont autorisés :

- l'extension des habitations, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- les annexes aux habitations existantes pour une surface maximale de 20 m² d'emprise au sol (limité à une annexe),
- les piscines non couvertes d'une emprise au sol maximale de 32 m² (hors margelle).
- Le changement de destination des constructions repérées au règlement graphique au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'Urbanisme vers une destination d'entrepôt ou d'industrie non soumise à autorisation au titre des ICPE.

Dans le secteur Nb sont autorisés :

Les aménagements et les constructions qui sont liés ou nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

Dans le secteur Npv sont autorisés :

- Les installations et constructions nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles répondent aux critères de satisfaction d'un besoin collectif. Les installations autorisées en secteur Npv doivent être réversibles et le site doit être remis en état, une fois l'exploitation du site terminée.
- Sont en outre autorisées les installations et constructions nécessaires à la gestion ferroviaire et autoroutière.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Emprise au sol**

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des annexes ne pourra excéder une surface de 20 m², et les piscines non couvertes une emprise au sol maximale de 32 m² (hors margelle).

Hauteur des constructions**Dans les secteurs Na et Nb :**

La hauteur maximale des extensions sera au moins égale, sinon inférieure, à la hauteur maximale de la construction principale.

Pour les garages et les annexes qui sont dans la continuité de la construction principale, la hauteur maximale autorisée doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.

La hauteur maximale autorisée pour les garages, les annexes et les abris de jardin qui sont séparés de la construction principale est de 3,5 m au faîtage.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 100 m par rapport à l'axe de l'A5, et de 75 m par rapport à l'axe des RD 471 et 636.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les réseaux d'intérêt public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
 - d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues (voir lexique)
 - d'au moins 2,50 mètres dans le cas contraire.

Le bassin des piscines sera implanté à au moins 3 m des limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

Les constructions principales non contiguës devront être implantées en retrait les unes des autres :

- d'au moins 8 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues (voir lexique)
- d'au moins 4 mètres dans le cas contraire.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 20 m², ni pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité environnementale

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.

1. Aspect général

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

Clôtures (hors secteur Npv)

La hauteur totale des clôtures sur voie devra être au maximum de 2,00 mètres.

Les autres clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages, en application de l'article L.372-1 du code de l'environnement. Elles seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures seront en matériaux naturels ou traditionnels tels que définis par le schéma directeur de la Région Ile de France. Il convient en outre de se reporter à l'article L.372-1 du code de l'environnement en ce qui concerne les conditions de mise en conformité des clôtures existantes et les cas d'exemption.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N et les secteurs de la zone N (hors secteur Npv)

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence locale.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Dans le secteur Npv soumis à OAP : les installations et constructions sont autorisées sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation propres à ce secteur, et notamment du point de vue des aménagements paysagers.

2-4 – STATIONNEMENT

Les principes et normes relatives au stationnement sont précisés à l'article 14 des dispositions communes à toutes les zones.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En zone d'assainissement non collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes.

Les dispositifs d'assainissement semi collectifs sont interdits.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

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

Assainissement des eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol doit être priorisée. Le cas échéant le pétitionnaire devra se référer au règlement d'assainissement et fournir une étude de sol à la communauté d'agglomération qui l'analysera et vérifiera la capacité des réseaux à intercepter les flux supplémentaires.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront imposés. Ceux-ci devront être implantés en respectant une distance par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :

- soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
- soit raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/S/Ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en œuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs...).

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoremédiation ou débourbeur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le cas échéant, le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

ANNEXES

Annexe 1 : Recommandations pour la réalisation de toitures végétalisées

Annexe 2 : Recommandations pour l'implantation de capteurs solaires

Annexe 3 : liste des espèces végétales invasives à proscrire

Annexe 4 : Liste des espèces végétales préconisées

Annexe 5 : Liste des espèces allergisantes

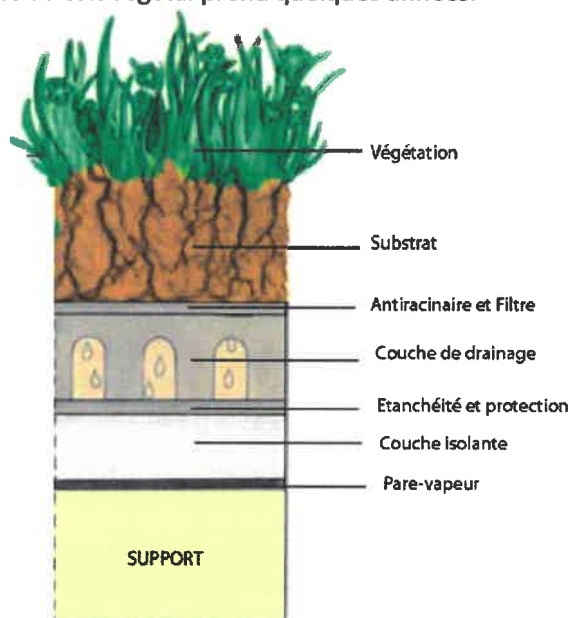
Anne 6 : Palettes de couleurs

ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS POUR LA RÉALISATION DE TOITURES VÉGÉTALISÉES

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 du bâtiment 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, fêtuque...). 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 proscrites. 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

Selon l'inclinaison de toit, la résistance de la structure portante et l'épaisseur et la nature du substrat, une couche drainante peut être mise en œuvre. C'est le plus souvent du polyéthylène gaufré qui crée un espace de drainage d'environ 10 mm de hauteur dirigeant l'eau de pluie vers le drain du toit ou vers les gouttières extérieures. Pour éviter son colmatage par des particules du sol/substrat, il est éventuellement possible de lui adjoindre un filtre géotextile non-tissé qui retient les fines particules du sol et laisse l'eau s'égoutter. Ce géotextile absorbe aussi l'eau qui la traverse, offrant un milieu humide pour les racines des plantes. Cependant, le non-tissé offre peu de résistance aux racines qui le pénètrent en réduisant son efficacité. On le recouvre donc généralement encore d'un autre géotextile traité anti-racine.

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 adsorbantes (*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 pré-végétalisés 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 nains comme l'iris *Pumila* ; le géranium sanguin (*g.sanguineum*); les campanules, les centaurées, etc. ;
- *couvre-sols* : les œillets ; les gypsophiles ; les sedums ; les thym, les joubardes, etc. ;
- *graminés* : les fétuques et particulièrement la fétuque bleue (*Festuca glauca*) et fétuque améthyste (*Festuca amethystina*) particulièrement compactes et décoratives ;
- *plantes vertes* : les iberis comme la corbeille d'argent (*Iberis sempervirens*) ; les armoises, etc

ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE CAPTEURS SOLAIRES

LES PANNEAUX SOLAIRES DANS LE PAYSAGE

COMMENT MIEUX MAÎTRISER LEUR IMPACT VISUEL

Pour conserver l'harmonie des paysages et de notre cadre de vie, la modification de l'aspect des toitures oblige à certaines précautions : une réflexion en amont et une méthode de conception s'imposent, d'autant plus dans les espaces de sensibilité paysagère et historique.

Voici quelques pistes pour mieux maîtriser l'impact visuel de vos installations 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'îlot, tout en préservant l'impact sur le voisinage.

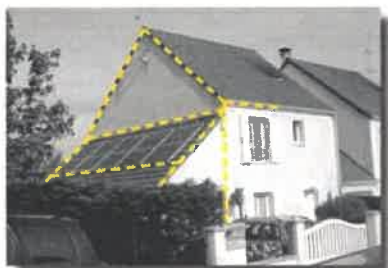


◀ Pose sur une toiture à faible pente ou toiture terrasse (pour les panneaux photovoltaïques)

« 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 faîtières qui sont la partie la plus visible des bâtiments, positionner les panneaux en bas de toiture.

Recommandations 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.

COMMENT COMPOSER LES INSTALLATIONS SOLAIRES AVEC

L'ARCHITECTURE DE NOS MAISONS ET DE NOTRE VOISINAGE

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.

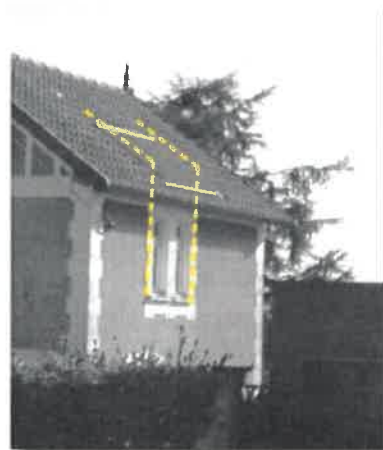


La composition finale des panneaux >

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.

ANNEXE 3 : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES A PROSCRIRE

Source : Porter à connaissance, Seine-et-Marne Environnement

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages Document actualisé avec la liste des plantes exotiques envahissantes d'Ile-de-France – Mai 2018 – CBNBP-MNHN Document actualisé avec la liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union européenne en date du 25 juillet 2019 – AFB, UICN

Document actualisé avec l'arrêté du 10 mars 2020 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain -Legifrance Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Andropogon virginicus</i>	Poaceae	
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter	Poaceae	
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Cabomba caroliniana</i> A. Gray	Cabombaceae	N. et S. Am.
<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Dicranaceae	
<i>Cardiospermum grandiflorum</i>	Sapindaceae	
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
<i>Cenchrus setaceus</i>	Poaceae	
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Cortaderia jubata</i> (Lemoine ex Carrière) Stapf	Poaceae	S. Am.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Poaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassulaceae	Aust. N-Z
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Ehrharta calycina</i>	Poaceae	S. Af.
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Erigeron canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Erigeron sumatrensis</i> (Retz)	Asteraceae	A. trop.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gunnera tinctoria</i>	Gunneraceae	Chili
<i>Gymnocoronis spilanthoides</i>	Asteraceae	S. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Heracleum persicum</i>	Apiaceae	Iran, Irak, Turquie
<i>Heracleum sosnowskyi</i>	Apiaceae	Caucase
<i>Humulus japonicus</i> Siebold & Zucc. / <i>Humulus scandens</i> (Lour.) Merr.	Cannabaceae	Japon
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Araliaceae	Am.
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik.	Fabaceae	Méd. / Cent. Eur.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lespedeza cuneata</i>	Fabaceae	Ex. Orient
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Lysichiton americanus</i>	Araceae	N. Am.
<i>Lygodium japonicum</i>	Schizaeaceae	Asie
<i>Microstegium vimineum</i>	Andropogoneae	Asie, Iran
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.	Haloragaceae	N. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Parthenium hysterophorus</i>	Asteraceae	Mexique, Caraïbes, Cent. Am.
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Persicaria perfoliata</i>	Polygonaceae	Asie
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Polygonum perfoliatum</i>	Polygonaceae	Asie

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Prunus cerasus</i> L.	Rosaceae	Eur. / Asie du Sud-Ouest
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Rosaceae	N. Am.
<i>Pueraria montana</i> var. <i>Lobata</i>	Fabaceae	Asie de l'Est
<i>Pennisetum setaceum</i>	Poaceae	N. et E. Af.
<i>Prosopis juliflora</i>	Fabaceae	Am. Trop.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Salvinia molesta</i>	Salviniaceae	S.E. du Brésil
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphyotrichum</i> sp.		
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Syringa vulgaris</i> L.	Oleaceae	Balkans
<i>Triadica sebifera</i>	Euphorbiaceae	Chine et Japon
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia retinodes</i> Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
<i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel	Asteraceae	S. Am.
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Atriplex sagittata</i> Borkh.	Chenopodiaceae	
<i>Berberis aquifolium</i> Pursh	Berberidacea	N. Am.
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub	Poaceae	
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguelen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i>)	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poir.) Kerguelen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S. F. Blake	Caprifoliaceae	N.W. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poirét	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Abutilon theophrastii</i> Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	C. Am.

03 NOV. 2025

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
<i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthaceae	S. Am.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Ambrosia psilostachya</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Bidens subalternans</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
<i>Centaurea diffusa</i> Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
<i>Cordyline australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Cornus sericea</i> L.	Cornaceae	
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Rosaceae	Chine
<i>Datura innoxia</i> Miller (= <i>D. metel</i> L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermocosc.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hormem.) Link	Poaceae	Am.
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	Papaveraceae	N. Am.
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbiaceae	N. Am.
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub	Polygonaceae	Cent. Asie
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
<i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
<i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc.	Poaceae	N. Am.
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Ipeion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley)	Liliaceae	S. Am.
<i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
<i>Ipomoea purpurea</i> Roth	Convolvulaceae	Am. trop.
<i>Isatis tinctoria</i> L.	Brassicaceae	Asie
<i>Lemna aequinoctialis</i> Welw.	Lemnaceae	
<i>Lemna perpusilla</i> Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Brassicaceae	Am.
<i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platyclusus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach	Juglandaceae	Caucase
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poirét subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poirét	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

ANNEXE 4 : LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES

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

03 NOV. 2025

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Mature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Grès rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyrastrer</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible

03 NOV 2025

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseille à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseille à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-vertâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	

03 NOV 2025

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseaux	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

LIANES

Elles sont plus difficiles à trouver auprès des fournisseurs mais on peut en citer quelques-unes :

Lierre (*Hedera helix*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/lierre.htm>

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/chevrefeuille%20des%20bois.htm>

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/clematite.htm>

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/gesse%20sauvage.htm>

Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/ronce.htm>

Le tableau ci-après liste l'ensemble des espèces végétales préconisées par Seine-et-Marne environnement dans le cas d'un milieu humide.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron des haies		eutrophiles
<i>Carduus crispus</i>	Chardon crépu		eutrophiles
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher		mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais		mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé		eutrophiles
<i>Epilobium tetragonum</i>	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine-des-prés		
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon		eutrophiles
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune		mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique		eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiatre des marais		mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale		
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune		mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale		
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges	Tourbières	
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges		
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve		
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés		
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
			longuement inondables
Mentha arvensis	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha suaveolens	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Polygonum amphibium	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
Potentilla anserina	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
Potentilla reptans	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
Pulicaria dysenterica	Pulicaire dysentérique	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Ranunculus repens	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
Rumex conglomeratus	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
Rumex crispus	Patience crépue		européennes, hygrophiles
			médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Silene flos-cuculi	Silène fleur-de-coucou		européennes, hygrophiles longuement inondables
Trifolium fragiferum	Trèfle fraise		

ANNEXE 5 : LISTE DES ESPECES ALLERGISANTES

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique (R.N.S.A.)

Arbres		
Famille	Espèces	Potentiel allergisant
Acéracées	Érables*	Modéré
Bétulacées	Aulnes*	Modéré
	Bouleaux*	Modéré
	Charmes*	Modéré
	Charme-Houblon	Faible/Négligeable
	Noisetiers*	Modéré
Composées	Baccharis	Modéré
Cupressacées	Cades	Modéré
	Cyprès commun	Modéré
	Cyprès d'Arizona	Modéré
	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*	Modéré
	Mûriers blanc*	Faible/Négligeable
Oléacées	Frênes*	Modéré
	Oliviers	Modéré
	Troènes*	Modéré
Pinacées	Pins*	Faible/Négligeable
Platanacées	Platanes**	Modéré**
Salicacées	Peupliers*	Faible/Négligeable
	Saules*	Modéré
Taxacées	Ifs*	Faible/Négligeable
Taxodiacees	Cryptoméria du Japon	Modéré
Tilliacees	Tilleuls*	Modéré
Ulmacees	Ormes*	Faible/Négligeable

03 NOV 2025

Herbacées spontanées		
Familles	Espèces	Potentiel allergisant
Chénopodiacées	Chénopodes*	Modéré
	Soude brulée (Salsola kali)	Modéré
Composées	Ambroisies*	Fort
	Armoises*	Fort
	Marguerites*	Faible/Négligeable
	Pissenlits*	Faible/Négligeable
Euphorbiacées	Mercuriales*	Modéré
Plantaginacées	Plantains*	Modéré
Poacées	Graminées	Fort
Polygonacées	Oseilles* (Rumex)	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		

Annexe 6 : palettes de couleurs



