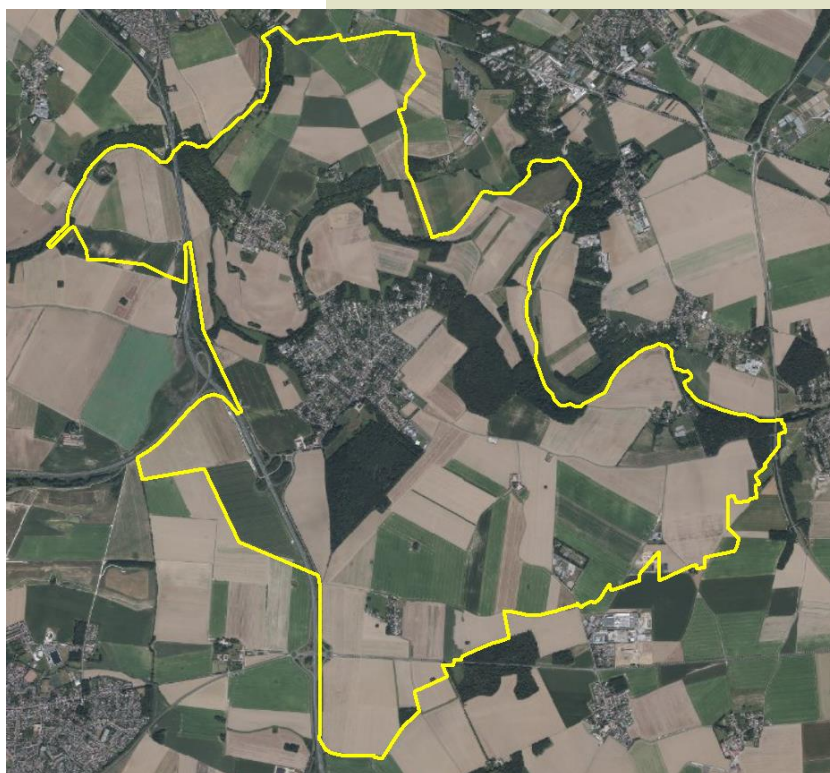


Mairie de Évry-Grégy-sur-Yerres,
20 bis allée du château,
77166 Évry-Grégy-sur-Yerres.

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'EVRY-GREGY-SUR-YERRES REGLEMENT DU PLU



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du
Conseil Municipal en date
du :01/07/2025*

Accusé de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Le Maire

TITRE PREMIER DISPOSITIONS GENERALES	7
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
ZONE UA	13
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	13
ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	13
ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	13
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	14
ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE	14
ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	15
ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	16
ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	16
ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	17
ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	18
ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL.....	18
ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	18
ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR.....	19
ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT	21
ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES	22
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	22
ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	22
ZONE UB.....	23
SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	23
ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	23
ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	24
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	24
ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE	24
ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	25
ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	26
ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	26
ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	27

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	28
ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL.....	28
ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	28
ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR.....	29
ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT	31
ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES	32
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	32
ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	32
ZONE UF	33
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	33
ARTICLE UF1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	33
ARTICLE UF2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	33
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	34
ARTICLE UF3 : ACCES ET VOIRIE	34
ARTICLE UF4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	35
ARTICLE UF5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	36
ARTICLE UF6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.	36
ARTICLE UF7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	37
ARTICLE UF8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	38
ARTICLE UF9 : EMPRISE AU SOL	38
ARTICLE UF10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	38
ARTICLE UF11 : ASPECT EXTERIEUR	39
ARTICLE UF12 : STATIONNEMENT	41
ARTICLE UF13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES	42
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	42
ARTICLE UF14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	42
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	43
ZONE AUA	43
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	43
ARTICLE AUA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	43
ARTICLE AUA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	43
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	44

ARTICLE AUA3 :ACCES ET VOIRIE.....	44
ARTICLE AUA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	45
ARTICLE AUA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	46
ARTICLE AUA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	46
ARTICLE AUA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	46
ARTICLE AUA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	47
ARTICLE AUA9 : EMPRISE AU SOL.....	47
ARTICLE AUA10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE AUA11 : ASPECT EXTERIEUR	48
ARTICLE AUA12 : STATIONNEMENT	50
ARTICLE AUA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES	51
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	51
ARTICLE AUA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	51
ZONE AUB.....	52
SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	52
ARTICLE AUB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	52
ARTICLE AUB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	52
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	53
ARTICLE AUB3 :ACCES ET VOIRIE	53
ARTICLE AUB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	54
ARTICLE AUB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	55
ARTICLE AUB6 : MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	55
ARTICLE AUB7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	56
ARTICLE AUB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	57
ARTICLE AUB9 :EMPRISE AU SOL	57
ARTICLE AUB10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	57
ARTICLE AUB11 : ASPECT EXTERIEUR	58
ARTICLE AUB12 : STATIONNEMENT.....	60
ARTICLE AUB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES.....	61
SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	62
ARTICLE AUB14 :COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	62

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	63
ZONE A	63
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	63
ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	63
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	64
ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE.....	64
ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	64
ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	65
ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	65
ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	66
ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	66
ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL.....	66
ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	67
ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR	67
ARTICLE A12 : STATIONNEMENT.....	67
ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION.ESPACES BOISES CLASSES.....	67
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	67
ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	67
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	68
ZONE N.....	68
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	68
ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	68
ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	69
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	70
ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE.....	70
ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	70
ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	71
ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	72
ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	73
ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	73
ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL	74

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	74
ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR.....	75
ARTICLE N12 : STATIONNEMENT	77
ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION ESPACES BOISES CLASSES	79
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	79
ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	79
ANNEXES	80

TITRE PREMIER DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1^{er}: CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Evry-Grégy-sur Yerres.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le plan local d'urbanisme :

1-Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme. Ces articles figurent en annexe au présent document (pages 70 et suivantes).

2-Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites aux documents n° 5-1-1 et 5-1-2 du présent plan local d'urbanisme.

3-Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles
- le droit de préemption urbain (D.P.U.)
- les secteurs sauvegardés
- les périmètres de restauration immobilière
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre
- les périmètres de déclaration d'utilité publique
- les projets d'intérêt général.

4-Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France qui a valeur de prescription en application de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme.

5-Le schéma directeur de Yerres-Bréon.

Accusé de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique.

Ce document graphique fait en outre apparaître :

- les espaces boisés à protéger, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- les emplacements réservés destinés à la réalisation de voies, d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général ou espaces verts, en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA repérée au plan par l'indice UA
- la zone UB divisée en 3 secteurs : UBa, UBb et UBc repérés au plan par les indices UBa, UBb et UBc
- la zone UF repérée au plan par l'indice UF

3 - Les zones à urbaniser à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- la zone AUA repérée au plan par l'indice AUA
- la zone AUB repérée au plan par l'indice AUB

4 - Les zones agricoles, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- la zone A repérée au plan par l'indice A qui comporte un secteur Aa

5 - Les zones naturelles et forestières, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt ; de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels, ainsi que les hameaux isolés existants au milieu des espaces naturels auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- la zone N repérée au plan par l'indice N et qui comporte huit secteurs : NG, NHM, NF, NFa, NHT, NL, Nz et Ncb.

6 - Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

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

Accusé de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE « Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public » suivant l'article R 123-9 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT « *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimités* » en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel » suivant l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES « *La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* » suivant l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ARTICLE 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR « *L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11* » suivant l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT « *Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement* » suivant l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS « *Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations* » suivant l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL « *Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque ilot* » suivant l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : RAPPELS

En application de l'article L. 442-1, constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

En application de l'article L. 442-3, les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

En application de l'article L. 421-3, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

En application de l'article R.421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les espaces boisés classés sont inconstructibles en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés

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

En application de l'article R.421-28, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

En application de l'article R421-23, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

- Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :
 - a) Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
 - b) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux
 - La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.
- Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :
 - Nonobstant toute disposition contraire du P.L.U., l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du 1 de l'article L 720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.
- Article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être

Document communiqué en vertu de la loi n° 77-217 du 25 janvier 1977
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

La zone UA recouvre les parties agglomérées les plus anciennes d'Evry-Grégy-sur-Yerres. Elle correspond aux centres d'Evry et de Grégy et représente le noyau actif du centre bourg dont le caractère Briard est très marqué. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde de l'identité des rues actuelles et la volumétrie des constructions.

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

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à destination industrielle ;
2. Les constructions à destination agricole ;
3. Les constructions à destination d'entrepôts ;
4. Les carrières ;
5. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets ;
6. L'occupation du terrain par des caravanes ou des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs sauf : les installations provisoires pour chantiers, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur ;
7. Les garages collectifs de caravanes ;
8. L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs ;
9. Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve des conditions particulières fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement d'espaces paysagers non construits ;
- 2) Les activités artisanales sous réserve que :
 - les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone

Accusé de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

- les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative ;

3) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (telles que définies en application du Code de l'environnement), si elles sont compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes ;

1) Accès et passages aménagés pour un logement :

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès devra présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 4m de largeur d'emprise,
- avoir moins de 50 m de longueur,
- l'accès ne pourra desservir qu'un seul logement

2) Voies à créer au-delà d'un logement :

Conformément à l'application de l'article R. 111.5 du Code de l'urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

Ainsi

- Pour la réalisation de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5 mètres de largeur incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum
- Pour la réalisation de plus de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir :
 - o une emprise inférieure à 9 mètres de largeur pour les voies à double sens incluant deux trottoirs d'1,40 mètre minimum
 - o une emprise inférieure à 7 mètres de largeur pour les voies à sens unique incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum

Attestation de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

La voie nouvelle intégrera du stationnement longitudinal.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Elles devront, pour satisfaire la collecte des déchets, soit être aménagées d'une aire de retournement de 18 mètres par 18 mètres, soit intégrer en limite de voirie un espace pour l'aménagement de locaux destinés aux déchets.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant les eaux usées.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires artisanales peut être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales

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

Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit de rejet.

L'article R1331-2 du code de la santé publique, interdit d'introduire des eaux de vidange de piscine dans les réseaux d'assainissement collectif.

3) Dessertes téléphonique, électrique et de télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

- 1) Les constructions doivent observer un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées.
- 2) Les constructions ne doivent pas être implantées à une distance de plus de 35 mètres de l'alignement de la voie publique ou privée.
- 3) Les règles précédentes ne s'appliquent pas:
 - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué,
 - à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.
- 4) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.
- 5) Les surplombs éventuels du domaine public (balcon ou saillies de toiture...) sont autorisés sous réserve :
 - qu'ils n'excèdent pas 0,80 mètre par rapport à la limite d'emprise publique;
 - qu'ils soient réalisés à une hauteur minimale de 4,30 mètres par rapport au niveau du trottoir.

RAPPEL :

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 selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. 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.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en observant une marge de reculement par rapport à ces limites.
- 2) En cas de marge de reculement, celle-ci doit être déterminée de la façon suivante :
 - Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle :
 - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H / 2$) sans pouvoir être inférieure à 2,70 m;
 - Si la construction présente une ou plusieurs baies faisant face à la limite séparative :
 - la marge minimale à observer est de 7,00 m.
- 3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 5 mètres par rapport à la limite séparative
 - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
 - à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- 4) Les bâtiments annexes des constructions sont soumis aux mêmes règles d'implantation à l'exception des abris de jardin de moins de 5 m² et doivent néanmoins respecter une implantation à 1 mètre minimum de chaque limite séparative.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1) La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
- 2) Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière. Cette règle n'inclut pas les piscines non couvertes et les terrasses.

Les abris de jardin sont limités à 10 m²

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du niveau du terrain naturel de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 8 mètres.

Pour les constructions mixtes mêlant de l'habitat et du commerce, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du niveau du terrain naturel de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 10 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes non contigus à la construction principale ne doit pas excéder 5 m au faîtage et doivent être de plain-pied.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,30 mètres au faitage par rapport au terrain naturel

Sur les terrains en pente, la hauteur en tout point de la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée par rapport au terrain naturel.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs
- à l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les hauteurs réglementaires définies ci-dessus après aménagement
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que 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 constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre ,
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),

Peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

1) Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes (à l'exception des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes), les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Dans le cas d'un ravalement ou de tous autres travaux de réfection des parements extérieurs, les constructions doivent être :

- soit recouvertes d'un enduit au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse (ton pierre à ocre) et de finition lissée, grattée ou talochée ;
- soit à pierre vues, jointoyées au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse, les joints devant être bien pleins, largement beurrés et grattés à fleur de parement ;
- soit en produit verrier.

Cependant, les constructions autorisées réalisées totalement en bois échappent à ces règles.

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

2) Toitures

- a) Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- b) Les toitures doivent être composées d'éléments à versants simples, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons et la saillie sur égout ne doit pas excéder 20 cm.

Toutefois, dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,00 mètres et dans le cas des vérandas, auvents, préaux et abris à bois, une pente plus faible est autorisée.

- c) Les toitures, sauf dans le cas des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes, doivent être recouvertes de tuiles plates ou de matériaux d'aspect analogue à la tuile plate.
- d) L'éclairage éventuel des combles, côté voie publique, doit être assuré :
- soit par des lucarnes à bâtières (2 versants)
 - soit par des lucarnes à la capucine (3 versants)
 - soit par des châssis de toit plus hauts que larges dont la surface n'excède pas 1m²
- La somme totale de leur largeur ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture
- e) Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

3) Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues" ;
- soit d'un mur bahut dont la hauteur est limitée à 0,70 mètre surmonté d'une grille peinte à barreaux métalliques verticaux ou d'un barreaudage en bois ;
- soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille rigide de couleur verte ou grise.

Ces clôtures doivent être implantées à l'alignement sur rue, toutefois, les portails peuvent être en retrait de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les brises vues sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de la clôture et à condition d'être rigide

Toutefois, dans le cas d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

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

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

Accusé de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

4) Dispositions particulières

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

1) Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Dans le cas où les places de stationnement liées à l'opération ne peuvent pas être réalisées sur le terrain d'assiette le pétitionnaire a la possibilité de les réaliser dans un rayon de 300 mètres autour de l'opération.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur 6,00 m
- largeur 3,00 m
- Dégagement 6,00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

2) Nombre d'emplacements

2.1 - Construction à usage d'habitation :

Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement.

2.2- Constructions à usage de commerces ou d'activité :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100 m2 de surface de plancher doivent être créés.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.ESPACES BOISES CLASSES

1) Obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les espaces verts doivent représenter 40% minimum de l'unité foncière.

Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les voies nouvelles devront intégrer des plantations alternées avec le stationnement longitudinal imposé.

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UB

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone périphérique d'habitat pavillonnaire. Elle est divisée en trois secteurs :

- Le secteur UBa de densité moyenne qui s'est réalisé notamment sous forme de lotissements récents.
- Le secteur UBb de faible densité
- Le secteur UBc de très faible densité où les constructions disposent le plus souvent d'un assainissement autonome.

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

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1) Dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à destination industrielle ;
2. Les constructions à destination agricole ;
3. Les constructions à destination d'entrepôts ;
4. Les carrières ;
5. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets ;
6. L'occupation du terrain par des caravanes ou des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs sauf : les installations provisoires pour chantiers, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur ;
7. Les garages collectifs de caravanes ;
8. L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs ;
9. Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

2) Dans le secteur UBc:

- Les activités commerciales.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve des conditions particulières fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol directement s'ils sont liés aux travaux de construction ou à l'aménagement d'espaces paysagers non construits ;
- Les activités artisanales sous réserve que :
 - o les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone,
 - o les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (telles que définies en application du Code de l'Environnement), si elles sont compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1) Accès et passages aménagés pour un logement :

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès devra présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 4m de largeur d'emprise,
- avoir moins de 50 m de longueur,
- l'accès ne pourra desservir qu'un seul logement

2) Voies à créer au-delà d'un logement :

Conformément à l'application de l'article R. 111.5 du Code de l'urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

Ainsi :

- Pour la réalisation de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5 mètres de largeur incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum
- Pour la réalisation de plus de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir :
 - une emprise inférieure à 9 mètres de largeur pour les voies à double sens incluant deux trottoirs d'1,40 mètre minimum
 - une emprise inférieure à 7 mètres de largeur pour les voies à sens unique incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum.

La voie nouvelle intégrera du stationnement longitudinal.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Elles devront, pour satisfaire la collecte des déchets, soit être aménagées d'une aire de retournement de 18 mètres par 18 mètres, soit intégrer en limite de voirie un espace pour l'aménagement de locaux destinés aux déchets.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant les eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires artisanales peut être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

Accusé de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

b) Eaux pluviales

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

Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit de rejet.

L'article R. 1331-2 du code de la santé publique, interdit d'introduire des eaux de vidange de piscine dans les réseaux d'assainissement collectif.

3) Dessertes téléphonique, électrique et de télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

1) Dans le secteur UBb : Toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande de terrain comprise entre 5 m et 25 m mesurée à partir de l'alignement voies publiques et des emprises publiques ou privées.

2) Dans les autres secteurs : Toute construction nouvelle doit être implantée en respectant une marge de reculement au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

3) Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.
- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes.

- 4) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.

RAPPEL :

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 selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. 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.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit sur une seule limite séparative,
- soit en retrait des deux limites.

- 2) Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives doivent respecter les règles suivantes :

- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle :
 - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H/2$) sans pouvoir être inférieure à 2,70 m.
- Si la construction présente une ou plusieurs baies faisant face à la limite séparative :
 - la marge minimale à observer est de 7,00 m

- 3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 5 mètres par rapport à la limite séparative
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives

Reçu de la réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

4) Les bâtiments annexes des constructions sont soumis aux mêmes règles d'implantation à l'exception des abris de jardin de moins de 5 m² et doivent néanmoins respecter une implantation à 1 mètre minimum de chaque limite séparative.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1) La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
- 2) Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL

1) Dans les secteurs UBa et UBb :

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

Les abris de jardin sont limités à 10 m²

2) Dans le secteur UBc :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie de la propriété.

Les abris de jardin sont limités à 10 m²

3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- à la reconstruction à égalité de surface de plancher d'un bâtiment détruit par sinistre
- aux piscines et aux terrasses non couvertes

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment {acrotère, faîtage}, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- 1) La hauteur totale des constructions nouvelles mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes non contigus à la construction principale ne doit pas excéder 5 m au faîtage et doivent être de plain-pied.

Accusé de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,30 mètres au faitage par rapport au terrain naturel

Sur les terrains en pente, la hauteur en tout point de la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée par rapport au terrain naturel.

2) Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs
- à l'aménagement {extension, transformation} des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur réglementaire définie ci-dessus après aménagement
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que 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 constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),

Peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

1) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes (à l'exception des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes), les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

2) Toitures

- a) Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- b) Les toitures doivent être composées d'éléments à versants simples, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons et la saillie sur égout ne doit pas excéder 20 cm.

Toutefois, dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres, et dans le cas des vérandas, toiture terrasse accessible depuis le rez de chaussée, auvents, préaux et abris à bois, une pente plus faible est autorisée.

- c) Les toitures, sauf dans le cas des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes, doivent être recouvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect analogue.

- d) Les conduits de cheminée doivent être en briques ou recouverts de crépis.

- e) L'éclairage éventuel des combles, côté voie publique, doit être assuré par :
 - des ouvertures en lucarnes,
 - des châssis de toit plus hauts que larges dont la surface n'excède pas 1m².

La somme totale de leur largeur ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

3) Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
- soit d'un mur bahut dont la hauteur est limitée à 1 mètre surmonté d'une grille peinte à barreaux métalliques verticaux ou d'un barreaudage en bois ;
- soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille rigide de couleur verte ou grise.

Ces clôtures doivent être implantées à l'alignement sur rue, toutefois, les portails peuvent être en retrait de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les brises vues sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de la clôture et à condition d'être rigide

Toutefois, dans le cas d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

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

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

4) Dispositions particulières

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

1) Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Dans le cas où les places de stationnement liées à l'opération ne peuvent pas être réalisées sur le terrain d'assiette le pétitionnaire a la possibilité de les réaliser dans un rayon de 300 mètres autour de l'opération.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%. Cette limite peut toutefois être portée à 10% dans le cas d'un terrain dénivelé.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur 6,00 m
- largeur 3,00 m
- Dégagement 6,00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

2) Nombre d'emplacements

2.1 - Construction à usage d'habitation :

Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Dans les ensembles comportant plus de 3 logements, il doit en outre être réalisé une place de stationnement par tranche de 4 logements. Ces emplacements doivent être banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Accusé de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

2.2 - Constructions à usage de commerces ou d'activité :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100 m² de surface de plancher doivent être créés.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

1) Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales

Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés

Les espaces verts doivent représenter 40% minimum de l'unité foncière.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les voies de circulation ou les aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les voies nouvelles devront intégrer des plantations alternées avec le stationnement longitudinal imposé.

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UF

Caractère et vocation de la zone

La zone UF correspond à une zone urbaine spécifique aux corps de ferme implantés en milieu urbain.

Elle comprend un secteur UFa destiné à recevoir des activités artisanales

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

ARTICLE UF1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

-Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF2

ARTICLE UF2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES ADES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve des conditions particulières fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1) Dans la zone UF, y compris le secteur Ufa :

- a) La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre,
- b) Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.
- c) La création ou l'extension d'établissements agricoles et les constructions à destination d'habitat, sous réserve que :
 - les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- d) Sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole :
 - La transformation des bâtiments agricoles en gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes auberges, activités hôtelières ou de restauration,
 - La transformation des bâtiments agricoles en logements,
 - Les annexes aux constructions autorisées,
 - Les piscines
 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (telles que définies en application du Code de l'environnement), si elles correspondent à des occupations autorisées dans la zone et sous réserve que les nuisances et dangers

puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2) Dans le secteur Ufa:

a) Les nouvelles constructions et la transformation des bâtiments agricoles existants, si elles sont destinées à la création de locaux d'activités artisanales, commerciales ou de services, sous réserve que :

- les nuisances soient compatibles avec la proximité de zones d'habitat ;
- les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

b) Les annexes aux activités artisanales, commerciales ou de services, à condition que la surface de plancher n'excède pas 20 o/o de la construction principale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

1) Accès et passages aménagés pour un logement :

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès devra présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 4m de largeur d'emprise,
- avoir moins de 50 m de longueur,
- l'accès ne pourra desservir qu'un seul logement

2) Voies à créer au-delà d'un logement :

Conformément à l'application de l'article R. 111.5 du Code de l'urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

Ainsi :

- Pour la réalisation de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5 mètres de largeur incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum
- Pour la réalisation de plus de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir :
 - une emprise inférieure à 9 mètres de largeur pour les voies à double sens incluant deux trottoirs de 1,40 mètre minimum
 - une emprise inférieure à 7 mètres de largeur pour les voies à sens unique incluant au moins un trottoir de 1,40 mètre minimum.

La voie nouvelle intégrera du stationnement longitudinal.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Elles devront, pour satisfaire la collecte des déchets, soit être aménagées d'une aire de retournement de 18 mètres par 18 mètres, soit intégrer en limite de voirie un espace pour l'aménagement de locaux destinés aux déchets.

ARTICLE UF4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant les eaux usées.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires artisanales peut être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales

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

Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit de rejet.

L'article R. 1331-2 du code de la santé publique, interdit d'introduire des eaux de vidange de piscine dans les réseaux d'assainissement collectif.

3) Dessertes téléphonique, électrique et de télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UF5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UF6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

1) Le long de la RD 48, les constructions doivent respecter un recul de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.

2) Le long des autres voies :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées
- soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées.

3) Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.
- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes.

4) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.

RAPPEL :

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 selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. 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.

ARTICLE UF7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en observant une marge de reculement par rapport à ces limites.

2) En cas de marge de reculement, celle-ci doit être déterminée de la façon suivante :

- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle :
 - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H / 2$) sans pouvoir être inférieure à 2,70 m.
- Si la construction présente une ou plusieurs baies faisant face à la limite séparative :
 - la marge minimale à observer est de 7,00 m

3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 5 mètres par rapport à la limite séparative
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

4) Les bâtiments annexes des constructions sont soumis aux mêmes règles d'implantation à l'exception des abris de jardin de moins de 5 m² et doivent néanmoins respecter une implantation à 1 mètre minimum de chaque limite séparative.

Accusé de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

ARTICLE UF8 :IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1) La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.
- 2) Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs.

ARTICLE UF9 :EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- à la reconstruction à égalité de surface de plancher d'un bâtiment détruit par sinistre
- aux piscines et aux terrasses non couvertes

ARTICLE UF10 :HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- 1) La hauteur totale des constructions nouvelles mesurée à partir du niveau du terrain naturel de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 8 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes non contigus à la construction principale ne doit pas excéder 5 m au faîtage et doivent être de plain-pied.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,30 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel

Sur les terrains en pente, la hauteur en tout point de la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée par rapport au terrain naturel.

2) Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs
- à l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE UF11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que 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 constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),

Peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

1) Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes (à l'exception des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes), les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Dans le cas d'un ravalement où de tous autres travaux de réfection des parements extérieurs, les constructions doivent être :

- soit recouvertes d'un enduit au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse (ton pierre à ocré) et de finition lissée, grattée ou talochée :
- soit à pierre vues, jointoyées au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse, les joints devant être bien pleins, largement beurrés et grattés à fleur de parement ;
- soit en produit verrier.

Cependant, les constructions autorisées réalisées totalement en bois échappent à ces règles.

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

2) Toitures

- a) Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- b) Les toitures doivent être composées d'éléments à versants simples, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons et la saillie sur égout ne doit pas excéder 20 cm.

Toutefois, dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,00 mètres, et dans le cas des vérandas, auvents, préaux et abris à bois, une pente plus faible est autorisée.

- c) Les toitures, sauf dans le cas des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes, doivent être recouvertes de tuiles plates ou de matériaux d'aspect analogue.
- d) L'éclairage éventuel des combles, côté voie publique, doit être assuré :
- soit par des lucarnes à bâtières (2 versants)
 - soit par des lucarnes à la capucine (3 versants)
 - soit par des châssis de toit plus hauts que larges dont la surface n'excède pas 1 m²

La somme totale de leur largeur ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture

- e) Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires doivent être intégrés dans la pente.

3) Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
- soit d'un mur bahut dont la hauteur est limitée à 0,70 mètres surmontés d'une grille peinte à barreaux métalliques verticaux ou d'un barreaudage en bois ;
- soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille rigide de couleur verte ou grise.

Ces clôtures doivent être implantées à l'alignement sur rue, toutefois, les portails peuvent être en retrait de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les brises vues sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de la clôture et à condition d'être rigide.

Toutefois, dans le cas d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

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

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

4) Dispositions particulières

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UF12 : STATIONNEMENT

1) Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Dans le cas où les places de stationnement liées à l'opération ne peuvent pas être réalisées sur le terrain d'assiette le pétitionnaire a la possibilité de les réaliser dans un rayon de 300 mètres autour de l'opération.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur 6,00 m
- largeur 3,00 m
- Dégagement 6,00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

2) Nombre d'emplacements

2.1 - Construction à usage d'habitation :

Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement.

2.2 - Constructions à usage d'activité artisanale, commerciales ou de service :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40m² de surface de plancher.

Cette prescription ne prend pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules utilitaires. En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100 m2 de surface de plancher doivent être créés.

2.3 - Constructions à usage d'activité hôtelière :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par chambre jusqu'à 30 unités et une place pour deux chambres au-delà.

2.4 - Constructions à usage de restaurant :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement pour 10 m2 de surface de plancher affectée à cet usage.

ARTICLE UF13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés

Les espaces verts doivent représenter 40% minimum de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les voies nouvelles devront intégrer des plantations alternées avec le stationnement longitudinal imposé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUA

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future, non équipée, destinée à l'implantation d'une école, d'un centre technique municipal et de logements.

Cette zone est urbanisable, sous la forme d'opérations d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements manquants.

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

ARTICLE AUA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article AUA 2.

ARTICLE AUA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES ADES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve du respect d'un aménagement d'ensemble et de la réalisation des équipements manquants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les équipements publics,
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
3. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des types d'occupation et utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres,
4. Les piscines,
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès et passages aménagés pour un logement :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité.

Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique. A cet effet, les accès sont limités sur les voiries principales.

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès devra présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 4m de largeur d'emprise,
- avoir moins de 50 m de longueur,
- l'accès ne pourra desservir qu'un seul logement

2) Voies à créer au-delà d'un logement :

Conformément à l'application de l'article R 111.5 du Code de l'urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

A cet effet :

- Les caractéristiques des voies à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants etc.
- Pour la réalisation de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5 mètres de largeur incluant au moins un trottoir de 1,40 mètre minimum
- Pour la réalisation de plus de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir :
 - o une emprise inférieure à 9 mètres de largeur pour les voies à double sens incluant deux trottoirs de 1,40 mètre minimum
 - o une emprise inférieure à 7 mètres de largeur pour les voies à sens unique incluant au moins un trottoir de 1,40 mètre minimum.

La voie nouvelle intégrera du stationnement longitudinal.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Elles devront, pour satisfaire la collecte des déchets, soit être aménagées d'une aire de retournement de 18 mètres par 18 mètres, soit intégrer en limite de voirie un espace pour l'aménagement de locaux destinés aux déchets.

ARTICLE AUA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation 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.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant les eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, bassins de retenue, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

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

Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit de rejet.

L'article R.1331-2 du code de la santé publique, interdit d'introduire des eaux de vidange de piscine dans les réseaux d'assainissement collectif.

3) Dessertes téléphonique électrique et de télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE AUA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AUA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,
- Soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées.

2) Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

aux constructions à destination d'équipements collectifs, aux piscines non couvertes,

3) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter avec un retrait minimum équivalent à celui de la construction principale.

RAPPEL :

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 selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. 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.

ARTICLE AUA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

2) En cas de marge de reculement, celle-ci doit être déterminée de la façon suivante :

- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle :
 - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H/2$) sans pouvoir être inférieure à 2,50 m
- dans tous les autres cas, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir être inférieure à 7,00 m.

Accusé de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

- 3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 5 mètres par rapport à la limite séparative
 - aux constructions à destination d'équipements collectifs.

4) Les bâtiments annexes des constructions sont soumis aux mêmes règles d'implantation à l'exception des abris de jardin de moins de 5 m² et doivent néanmoins respecter une implantation à 1 mètre minimum de chaque limite séparative.

ARTICLE AUA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres

ARTICLE AUA9 : EMPRISE AU SOL

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

Les abris de jardin sont limités à 10 m²

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes et aux terrasses

ARTICLE AUA10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation mesurée du terrain naturel de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur totale des autres constructions mesurées du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 15 mètres.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,30 mètres au faitage par rapport au terrain naturel

Sur les terrains en pente, la hauteur en tout point de la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée par rapport au terrain naturel.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- o à l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur réglementaire définie ci-dessus après aménagement
- o à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE AUA11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que 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 constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),

Peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

1) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes (à l'exception des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes), les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

2) Toitures

- a) Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- b) Les toitures doivent être composées d'éléments à deux versants, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons et la saillie sur égout ne doit pas excéder 20 cm.

Toutefois, dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres, et dans le cas des vérandas, auvents, préaux et abris à bois, une pente plus faible est autorisée.

- c) Les toitures à pentes, sauf dans le cas des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes, doivent être recouvertes de tuiles ou d'ardoise ou de matériaux d'aspect analogue.

- d) Les conduits de cheminée doivent être en briques ou recouverts de crépis.

- e) L'éclairage éventuel des combles, côté voie publique, doit être assuré :

- des ouvertures en lucarnes
- des châssis de toit plus hauts que larges dont la surface n'excède pas 1m²

La somme totale de leur largeur ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

3) Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues";
- soit d'un mur bahut dont la hauteur est limitée à 0,70 mètre surmonté d'une grille peinte à barreaux métalliques verticaux ou d'un barreaudage en bois ;
- soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille rigide de couleur verte ou grise.

Les brises vues sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de la clôture et à condition d'être rigide

Ces clôtures doivent être implantées à l'alignement sur rue, toutefois, les portails peuvent être en retrait de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

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

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

4) Dispositions particulières

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE AUA12 : STATIONNEMENT

1) Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur 6,00 m
- largeur 3,00 m
- Dégagement 6,00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

2) Nombre d'emplacements

2.1 - Construction à usage d'habitation :

Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement

2.2 - Constructions à usage d'équipements scolaires :

Il doit être aménagé au minimum :

- 2 places de stationnement par classe.
- En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés.

ARTICLE AUA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces verts doivent représenter 40% minimum de l'unité foncière.

Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les voies de circulation ou les aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les voies nouvelles devront intégrer des plantations alternées avec le stationnement longitudinal imposé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

ZONE AUB

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future, non équipée, destinée à l'implantation de constructions à usage d'habitat.

Cette zone est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement.

Cette zone comporte :

- un secteur spécifique AUBa situé à Grégy, le long de la rue Branche, à proximité du château de Grégy.
- un secteur spécifique AUBb situé à Evry au droit du chemin des Fontaines.
- un secteur spécifique AUBc situé à Evry au droit des chemins des Essarts et du Grand sentier. ·

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

ARTICLE AUB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article AUB 2.

ARTICLE AUB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « orientations d'aménagement » et de la réalisation des équipements manquants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre ;
- Les aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des types d'occupation et utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- Les piscines
- Les constructions à destination d'équipements collectifs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB3 : ACCES ET VOIRIE

1 Accès et passages aménagés pour un logement :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité.

Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique. A cet effet, les accès sont limités sur les voiries principales.

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès devra présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 4m de largeur d'emprise,
- avoir moins de 50 m de longueur,
- l'accès ne pourra desservir qu'un seul logement

2 Voies à créer au-delà d'un logement :

Conformément à l'application de l'article R 111.5 du Code de l'urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

A cet effet:

- Les caractéristiques des voies à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants etc.
- Pour la réalisation de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5 mètres de largeur incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum
- Pour la réalisation de plus de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir:
 1. une emprise inférieure à 9 mètres de largeur pour les voies à double sens incluant deux trottoirs d'1,40 mètre minimum
 2. une emprise inférieure à 7 mètres de largeur pour les voies à sens unique incluant au moins un trottoir de 1,40 mètre minimum.

La voie nouvelle intégrera du stationnement longitudinal.

Accusé de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Elles devront, pour satisfaire la collecte des déchets, soit être aménagées d'une aire de retournement de 18 mètres par 18 mètres, soit intégrer en limite de voirie un espace pour l'aménagement de locaux destinés aux déchets.

ARTICLE AUB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation 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.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant les eaux usées.

Toutefois en secteur AUBc, en l'absence d'un tel réseau, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, bassins de retenue, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

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

Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit de rejet.

En tout état de cause, conformément au document « orientations d'aménagement », un bassin de rétention des eaux pluviales de ruissellement devra être réalisé à l'intérieur du secteur AUBb.

L'article R1331-2 du code de la santé publique, interdit d'introduire des eaux de vidange de piscine dans les réseaux d'assainissement collectif.

Accusé de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

3) Dessertes téléphonique électrique et de télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE AUB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AUB6 : MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1) Conformément au document « orientations d'aménagement » :

- o localement en secteur AUBb, le long du chemin des Fontaines dans le front urbain dense, les constructions doivent s'implanter entre 3 mètres et 20 mètres de profondeur par rapport à l'alignement.
- o localement en secteur AUBa, dans le front urbain dense, les constructions doivent s'implanter entre 5 mètres et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.
- o en secteur AUBc, les constructions doivent s'implanter entre 5 mètres et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes comme figuré sur le document graphique du document « orientations d'aménagement sur le secteur AUBc »

2) Sur le reste du secteur AUBa, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées et sur le reste du secteur AUBb, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées.

3) Les règles précédentes ne s'appliquent pas:

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.
- aux constructions à destination d'équipements collectifs, aux piscines non couvertes,

4) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter avec un retrait minimum équivalent à celui de la construction principale.

ARTICLE AUB7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Conformément au document « orientations d'aménagement » :

- o localement en secteur AUBb, le long du chemin des Fontaines dans le front urbain dense, les constructions doivent être implantées sur une seule des deux limites séparatives latérales.
- o localement en secteur AUBa, dans le front urbain dense, les constructions doivent être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales.

2) Sur le reste des secteurs AUBa et AUBb, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives. Cependant, en secteur AUBb, les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une seule des deux limites séparatives latérales.

3) Sur le secteur AUBc, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'intérieur de la bande d'implantation des constructions par rapport aux voies figurant sur le document graphique du document « orientations d'aménagement sur le secteur AUBc » mais en respectant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives

4) Marges de reculement par rapport aux limites séparatives :

- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle :
 - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
- Si la construction présente au moins une baie faisant face à la limite séparative :
 - la marge minimale à observer est de 7,00 m.

5) Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 5 mètres par rapport à la limite séparative
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

- o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

6) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait fixe de 1 mètre par rapport à la limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

ARTICLE AUB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée si la distance séparant deux bâtiments en regard est au moins égale à 4,00 m.

ARTICLE AUB9 : EMPRISE AU SOL

- 1) Conformément au document « orientations d'aménagement », localement en secteur AUBb dans le front urbain dense le long du chemin des Fontaines et localement en secteur AUBa dans le front urbain dense, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.
- 2) Sur le reste du secteur AUBb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 24 % de la superficie de la propriété.
- 3) Sur le reste du secteur AUBa et sur le secteur AUBc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.
- 4) Les abris de jardin sont limités à 10 m²
- 5) Les régies du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions à destination d'équipements collectifs,
 - à la reconstruction à égalité de surface de plancher d'un bâtiment détruit par sinistre
 - aux piscines et aux terrasses non couvertes

ARTICLE AUB10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,30 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel

Sur les terrains en pente, la hauteur en tout point de la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée par rapport au terrain naturel.

- 1) Conformément au document « orientations d'aménagement », localement en secteur AUBb dans le front urbain dense le long du chemin des Fontaines et localement en secteur AUBa dans le front urbain dense, la hauteur totale des constructions (à l'exception des bâtiments annexes) doit atteindre 7 mètres.
- 2) Sur le reste des secteurs AUBa et AUBb et sur le secteur AUBc, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.
- 3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - o aux constructions à destination d'équipements collectifs
 - o à l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur réglementaire définie ci-dessus après aménagement
 - o à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE AUB11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que 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 constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),

Peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

1) Principe :

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

2) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes (à l'exception des vérandas et des abris de jardin en bois), les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

3) Toitures

- a) Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- b) Les toitures doivent être composées de deux versants, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons et la saillie sur égout ne doit pas excéder 20 cm.

Toutefois, dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres, et dans le cas des vérandas, auvents, préaux et abris à bois, une pente plus faible de 20° minimum est autorisée.

- c) Les toitures à pentes, sauf dans le cas des vérandas et des abris de jardin en bois, doivent être recouvertes de tuiles ou d'ardoise.

Cependant, les constructions autorisées réalisées totalement en bois échappent à ces règles.

- d) Les conduits de cheminée doivent être en briques ou recouverts de crépis.

- e) L'éclairage éventuel des combles, côté voie publique, doit être assuré par :

odes ouvertures en lucarnes

odes châssis de toit plus hauts que larges dont la surface n'excède pas 1m²

La somme totale de leur largeur ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

- f) Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente

4) Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Localement en secteur AUBb dans le front urbain dense le long du chemin des Fontaines et localement en secteur AUBa dans le front urbain dense (voir document « orientations d'aménagement »), les clôtures sur rue doivent être constituées:

- d'un mur bahut dont la hauteur est limitée à 0,70 mètre surmonté d'une grille peinte à barreaux métalliques verticaux ou d'un barreaudage en bois ;

Sur le reste des secteurs AUBa et AUBb et sur le secteur AUBc, les clôtures sur rue doivent être constituées :

Accusé de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues" ;
- soit d'un mur bahut dont la hauteur est limitée à 0,70 mètre surmonté d'une grille peinte à barreaux métalliques verticaux ou d'un barreaudage en bois ;
- soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille rigide de couleur verte ou grise.

Ces clôtures doivent être implantées à l'alignement sur rue, toutefois, les portails peuvent être en retrait de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les brises vues sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de la clôture et à condition d'être rigide

Toutefois, dans le cas d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

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

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

5) Dispositions particulières

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

ARTICLE AUB12 : STATIONNEMENT

.1) Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur 6,00 m
- largeur 3,00 m
- Dégagement 6,00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

2) Nombre d'emplacements**Construction à usage d'habitation :**

Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Dans les lotissements et les ensembles comportant plus de 3 logements, il doit en outre être réalisé une place de stationnement par tranche de 3 logements. Ces emplacements doivent être banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

De plus, en ce qui concerne les voiries de desserte à créer conformément au document « orientations d'aménagement », celles-ci doivent comporter du stationnement longitudinal sur un côté.

ARTICLE AUB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces verts doivent représenter 40% minimum de l'unité foncière.

1) Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100m² de ces espaces plantés.

Les aires de stationnement de surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les marges de reculement par rapport à l'alignement et aux limites séparatives de propriété doivent être traitées en jardin d'agrément et plantées.

Conformément au document « orientations d'aménagement », un écran végétal est à créer localement en limite des secteurs AUBa et AUBb.

Les voies nouvelles devront intégrer des plantations alternées avec le stationnement longitudinal imposé.

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture. La valeur agricole élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Elle comprend un secteur Aa destinée à l'implantation d'une unité de stockage de produits agricoles et à son périmètre de sécurité.

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

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Dans l'ensemble de la zone A, y compris le secteur Aa:

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus sont interdits.

2) Dans le secteur Aa: Toute construction à usage d'habitation est interdite.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve:

- que les surfaces minimums d'installation pour nature de culture soit conforme aux exigences de l'arrêté préfectoral n°2001/DDAF/SAAF/2 du 2 mai 2001, révisant le Schéma Directeur Départemental des Structures agricoles,
 - et des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les constructions, si elles sont liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux (incluant les bâtiments annexes et les piscines) si elles sont situées à proximité des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU;
 - Les installations et dépôts, classés ou non pour la protection de l'environnement, si elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou si ils en constituent le prolongement ou le complément ;
 - La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, jusqu'à obtenir une surface nette de plancher équivalente à celle détruite ;

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les aménagements en lien avec la réhabilitation de la mare aux abords du hameau de Tremblesseaux, sous réserve de conserver le caractère naturel ;
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipelines TRAPIL.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc...

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2) Assainissement

a) Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

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

Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit de rejet.

3) Dessertes téléphonique, électrique et de télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

1) Le long de la RN 104 (Francilienne) et A5b

a) Dans le cas des:

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- bâtiments d'exploitation agricole,
- réseaux d'intérêt publics,
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes ;

Un recul minimal de 15 mètres de l'emprise de la voie doit être respecté.

b) Dans le cas des autres constructions ou installations, toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale à 100 mètres par rapport à l'axe de la voie.

2) Le long des autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées.

Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées.

Accusé de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

1) - Dans la zone A excepté le secteur Aa :

Constructions à usage d'habitation :

- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale :
 - à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L = H / 2$) sans pouvoir être inférieure à 2,70 m
- Si la construction présente face à la limite séparative de propriété une ou plusieurs baies la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale :
 - à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L = H$) sans pouvoir être inférieure à 8,00 m.

Annexes à l'habitation :

Les annexes des habitations peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas imposé de règles.

2) - Dans le secteur Aa:

Les silos doivent obligatoirement observer une marge de reculement par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur totale.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance séparant deux bâtiments non contigus soit au moins égale à 8 m.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur les terrains en pente, la hauteur en tout point du bâtiment ou de la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée par le caractère de la zone.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone est limitée à 8 m.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 16 m.

Toutefois dans le secteur Aa, la hauteur maximale autorise des silos est limitée à 40 mètres.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment capteurs solaires, etc.... doivent :

- Dans le cas de toitures à pentes, être intégrés dans la pente
- Dans le cas de toiture terrasse être implantés avec un recul de 1,5 mètre du bord de la toiture.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION. ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les espaces verts doivent représenter 40% minimum de l'unité foncière.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent et la présence des hameaux isolés existants au milieu des espaces naturels.

Elle comprend huit secteurs particuliers :

- a. Le secteur NG dans lequel des gîtes ruraux sont autorisés.
- b. Le secteur NL situé à l'est du territoire communal, où l'implantation d'équipements collectifs de loisirs pourra être autorisée.
- c. Le secteur NHM correspondant au hameau de Mardilly
- d. Le secteur NHT correspondant au hameau de Tremblesseau.
- e. Le secteur NF spécifique aux bâtiments agricoles implantés à proximité immédiate du milieu urbain.
- f. Le secteur NFa spécifique aux bâtiments agricoles implantés au cœur de la zone agricole, et pour lesquels la reconversion à terme doit être possible.
- g. Le secteur Ncb dans lequel un site à vocation de culture et d'animation intitulé « Conservatoire de la Brie » est projeté, pour la mise en valeur des produits, de l'histoire et des traditions régionales.
- h. Le secteur Nz situé au sud-est du territoire communal au lieu-dit « Bois de l'Erable », prenant en compte la présence d'une station de compression de gaz.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et occupations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2 sont interdites.

Dans la bande de 50 mètres de protection des massifs forestiers de plus de 100 hectares, toute construction nouvelle est interdite.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- L'aménagement et l'extension limitée à 20 o/o de la surface de planchers des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, jusqu'à obtenir une surface nette de plancher équivalente à celle détruite.
- Les bâtiments annexes aux habitations et les piscines à condition qu'ils soient liés et situés à proximité de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

Dans les secteurs NHM et NHT :

- Les constructions à usage d'habitat y compris leurs annexes ;
- Les piscines ;
- Les changements de destination des bâtiments existants à condition que ce soit destiné à l'habitat
- Les constructions à usage artisanal ou de services, dès lors qu'elles constituent une annexe à l'habitation et que les nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent ;
- Les constructions et installations à caractère d'équipement public ou de service public.

Dans le secteur NL :

- Les équipements collectifs de loisirs à condition qu'ils ne présentent aucune nuisance et qu'ils s'intègrent parfaitement dans l'environnement et le paysage.

Dans le secteur NG :

- Les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, y compris les activités de restauration qui y sont liées.
- Les équipements collectifs de loisirs à condition qu'ils ne présentent aucune nuisance et qu'ils s'intègrent parfaitement dans l'environnement et le paysage.

Dans les secteurs NF et NFa :

- La transformation des bâtiments agricoles en gîtes ruraux, chambres d'hôtes y compris les activités de restauration qui y sont liées ;
- La transformation des bâtiments agricoles en logements ;
- Les annexes aux constructions autorisées.

Dans le secteur NFa :

- Les constructions et les changements de destination à usage d'activités artisanales, commerciales, tertiaires et de services, à condition que pour les activités artisanales, les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent.

Dans le secteur Ncb :

- Les constructions liées à l'activité du site pour la présentation et l'animation : produits et traditions (Orangerie, bâtiment - serre, moulin, apprentis techniques,...) ;
- Les équipements de loisirs et découverte du parc du château liés à l'animation culturelle, écologique, touristique et ludique du site ;
- Les constructions nécessaires à l'hébergement et la restauration du public accueilli dans le cadre du projet du conservatoire de la Brie ;
- Le changement de destination des bâtiments existants pour la mise en œuvre du projet du conservatoire de la Brie
- Les maisons forestières ;
- L'aménagement des bâtiments existants ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ;
- La reconstruction de bâtiments détruits, jardins et bassins.

Dans le secteur Nz :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station de compression.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction doit être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**1) Alimentation en eau potable**

Le branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2) Assainissement

a) Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Ils doivent être soumis préalablement pour avis, aux services sanitaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

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

Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit de rejet.

3) Dessertes téléphonique, électrique et de télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Dans l'ensemble de la zone N, hormis les secteurs Ncb, NF et Nz :

1) Le long de la RN 104 (Francilienne) et A5b

a) Dans le cas des :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- bâtiments d'exploitation agricole,
- réseaux d'intérêt publics,
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes ;

Un recul minimal de 15 mètres de l'emprise de la voie doit être respecté.

b) Dans le cas des autres constructions ou installations, toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale à 100 mètres par rapport à l'axe de la voie.

2) Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement au moins égale à 5 m comptée à partir de la limite du domaine public ou privée.

La règle précédente ne s'applique pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.
- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes,

Dans les secteurs Ncb, NF et Nz :

1) Le long de la RD 48, les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul de 8 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique.

La règle précédente ne s'applique pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas

les règles de la zone, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes.

2) Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, ou en respectant une marge de recul par rapport à cet alignement.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit sur une seule limite séparative latérale de propriété, soit en observant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives.
- 2 - En cas de marge de reculement, celle-ci doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes; celles-ci doivent respecter une distance de 5 mètres par rapport à la limite séparative
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve:
 - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre deux bâtiments soit au moins égale à 8 m.
- 2- Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs NHM, NHT et NFa : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas:

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- à la reconstruction à égalité de surface de plancher d'un bâtiment détruit par sinistre

- aux piscines non couvertes et aux terrasses

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur les terrains en pente, la hauteur en tout point du bâtiment ou de la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée par le caractère de la zone.

Dans l'ensemble de la zone N :sauf les secteurs NF, NFa, Ncb, NG, NL et Nz :

La hauteur totale des constructions nouvelles mesurée à partir du sol naturel de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 8 mètres.

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

Dans les secteurs NG et NF :

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le secteur NFa :

La hauteur totale des bâtiments ne doit pas excéder 8 mètres comptés à partir du terrain naturel de la propriété ;

Dans le secteur NL:

La hauteur totale des constructions nouvelles mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 12 mètres sans que la hauteur à l'égout du toit puisse excéder 7,50 mètres.

Dans le secteurs Ncb:

Sauf dans le cas de la reconstruction du moulin, les nouvelles constructions ne doivent pas excéder un Rez-de-Chaussée.

Dans le secteur Nz :

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas:

Accusé de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

- o aux constructions à destination d'équipements collectifs
- o à l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les hauteurs réglementaires définies ci-dessus après aménagement
- o à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que 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 constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple: capteurs solaires, verrières, vérandas...),

Peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

1) Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes (à l'exception des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes), les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Dans le cas d'un ravalement ou de tous autres travaux de réfection des parements extérieurs, les constructions doivent être :

- soit recouvertes d'un enduit au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse (ton pierre à ocré) et de finition lissée, grattée ou talochée ;
- soit à pierre vues, jointoyées au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse, les joints devant être bien pleins, largement beurrés et grattés à fleur de parement ;

Cependant, les constructions autorisées réalisées totalement en bois échappent à ces règles.

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

2) Toitures

- a) Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- b) Les toitures doivent être composées d'éléments à deux versants, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons et la saillie sur égout ne doit pas excéder 20 cm.

Toutefois :

- Dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,00 mètres, et dans le cas des vérandas, auvents, préaux et abris à bois, une pente plus faible est autorisée.
- Dans les secteurs Ncb et Nz : Les toitures terrasses sont autorisées.
- c) Dans les secteurs NHM et NF : Les toitures, sauf dans le cas des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes, doivent être recouvertes de tuiles plates ou de matériaux d'aspect analogue, sans tuiles de rive. Toutefois, dans le cas des toitures dont la pente est inférieure à 42°, la pose de zinc est autorisée.
- d) Dans le secteur NHT : Les toitures, sauf dans le cas des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes, doivent être recouvertes de tuiles plates ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect analogue.
- e) Dans le secteur NFa : Les toitures, sauf dans le cas des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes, doivent être recouvertes de tuiles plates ou de matériaux d'aspect analogue.

f) L'éclairage éventuel des combles, doit être assuré :

- soit par des lucarnes à bâtières (2 versants)
- soit par des lucarnes à la capucine (3 versants)
- soit par des châssis de toit plus hauts que larges dont la surface n'excède pas 1m².

La somme totale de leur largeur ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

3) Clôtures

a) Dans la zone N, hormis le secteur Nz : La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

b) Dans le secteur Nz : La hauteur des clôtures est limitée à 3 mètres.

c) Dans les secteurs NHM, NF et NHT

Les clôtures sur rue doivent être constituées:

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues" ;
- soit d'un mur bahut dont la hauteur est limitée à 1,00 mètre surmonté d'une grille peinte à barreaux métalliques verticaux ou d'un barreaudage en bois ;
- soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille rigide de couleur verte ou grise.

Ces clôtures doivent être implantées à l'alignement sur rue, toutefois, les portails peuvent être en retrait de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les brises vues sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de la clôture et à condition d'être rigide

Toutefois, dans le cas d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

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

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

4) Dispositions particulières

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%. Cette limite peut toutefois être portée à 10% dans le cas d'un terrain dénivelé.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur 6,00 m
- largeur 3,00 m
- Dégagement 6,00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

2) Nombre d'emplacements

2.1 - Construction à usage d'habitation :

Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement.

2.2 - Constructions à usage d'activité artisanale ou de service:

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher. En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100m² doivent être créés.

2.3 - Constructions à usage d'activité hôtelière :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par chambre jusqu'à 30 unités et une place pour deux chambres au-delà.

2.4 - Constructions à usage de restauration :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION ESPACES BOISES CLASSES

1) Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces verts doivent représenter 40% minimum de l'unité foncière.

Dans la zone N, hormis le secteur Nz :

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie de la propriété.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Dans le secteur Nz : Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour 1000m² de la superficie de la propriété.

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ANNEXES

la façade

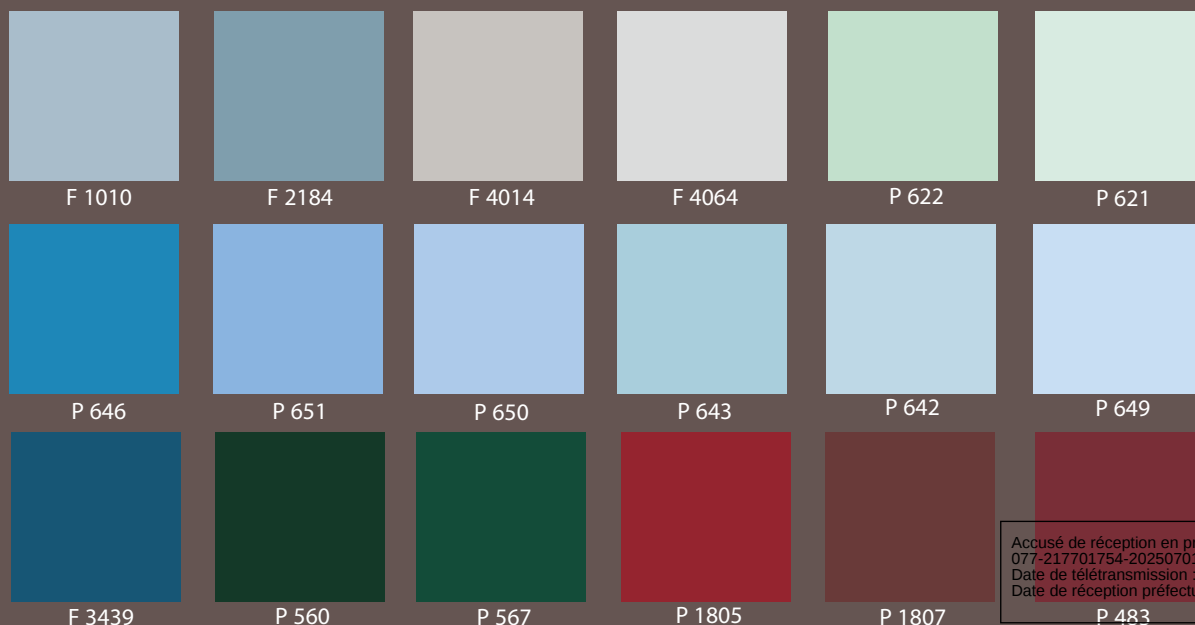
palette de nuances

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

Les enduits



Les menuiseries



Accusé de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

ZONAGE

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.

ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : UA, N, A, ...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UBa).

ZONES URBAINES

Ensemble des espaces déjà urbanisés eUou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. UA, UF, ...).

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser dite zone « AU » correspondent aux espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dites zones « N », elles correspondent aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou concéder ultérieurement à des utilisations publiques ou privées.

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: hôpital, 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 réalisées par le propriétaire.

ESPACE BOISE CLASSE:

Article L 130.1 du code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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 1er et 2 du titre 1er livre 3 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public, ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres 1 et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.222-1 du Code forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière... »

OCCUPATION DU SOL

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.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

OPERATIONS DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Ensemble de constructions 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.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumise à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

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.

BATIMENTS ANNEXES A L'HABITATION

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation correspondent aux bâtiments non contigus et secondaires à l'habitation principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail : garage, abri de jardin, bûcher, etc ...

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Elles correspondent à une catégorie qui englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- Les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol)
- Les équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif).

Un équipement collectif peut avoir une gestion privée en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacement réservé (cf circulaire N°78-14 du 17 janvier 1978).

ABRIS DE JARDIN

La destination d'un abri de jardin est de protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, mobilier de jardin et équipement de sport et de loisirs. Une dépendance dotée d'une pièce à vivre ne peut être considérée comme un abri de jardin.

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit «à l'alignement» lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

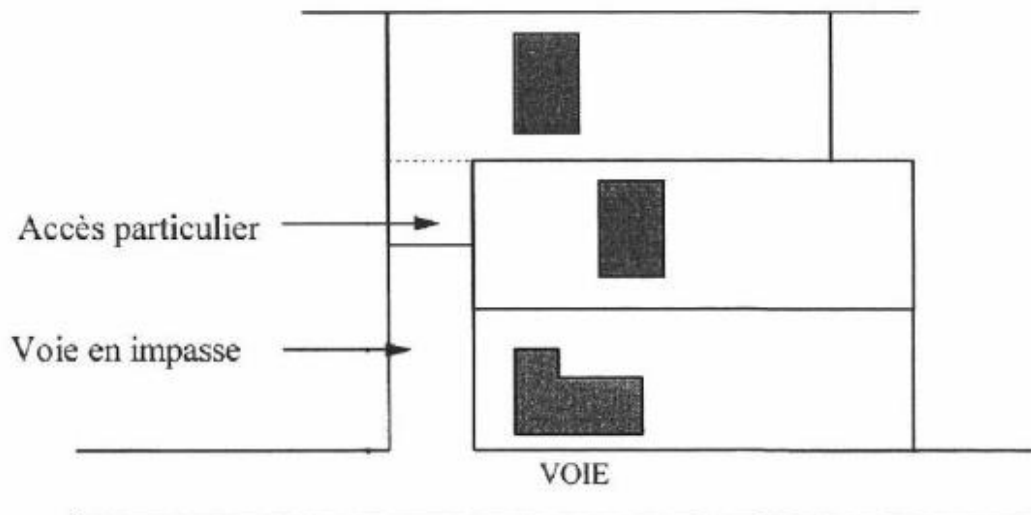
VOIE EN IMPASSE

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.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

ACCES PARTICULIER

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété. Il est situé à la limite de l'unité foncière et de la voie.

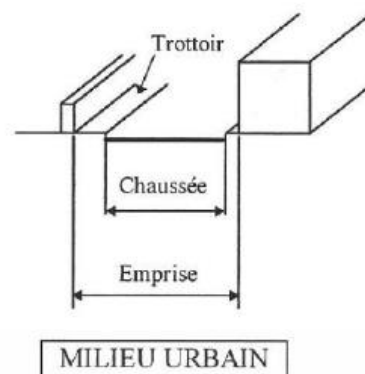
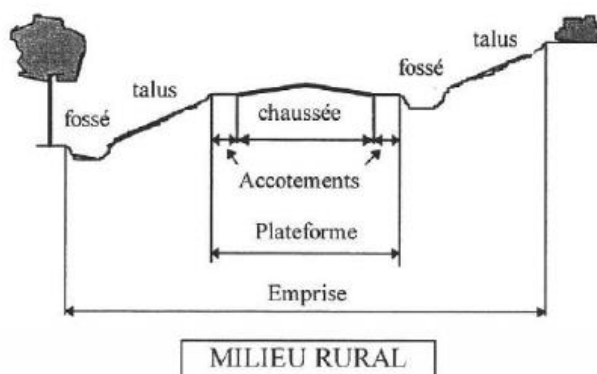


ZONE NON AEDIFICANDI:

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE:

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



TERRAIN

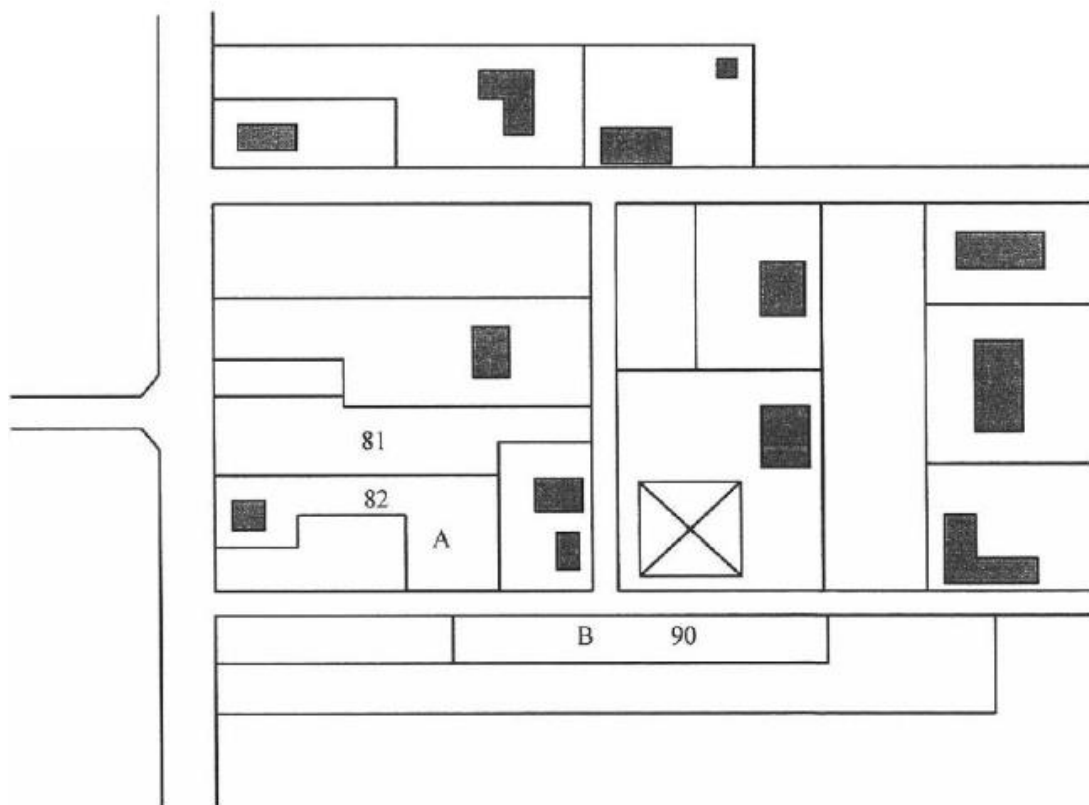
Il convient de distinguer :

LA 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.

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



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.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS, etc...) est celle de l'unité foncière.

Pour l'application des dispositions du règlement, doivent être déduites de cette superficie :

1°) La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

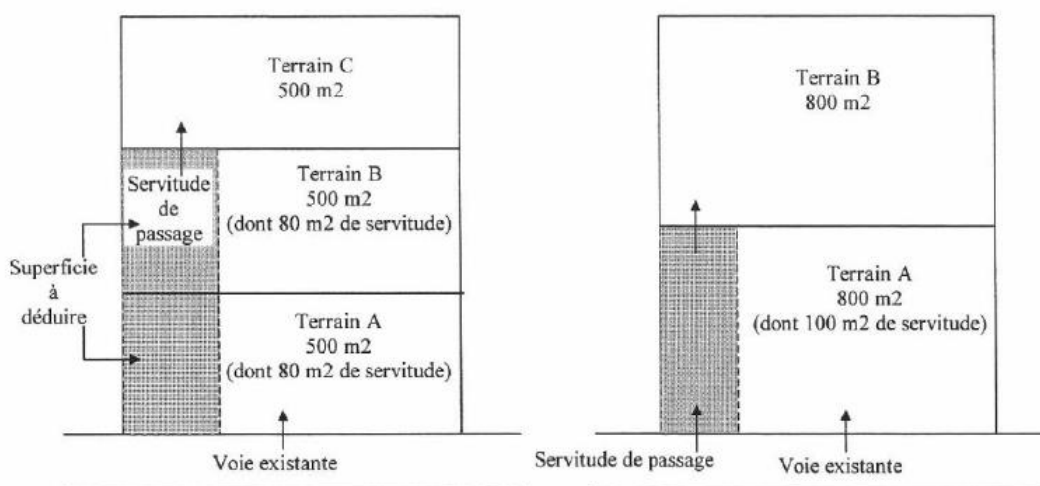
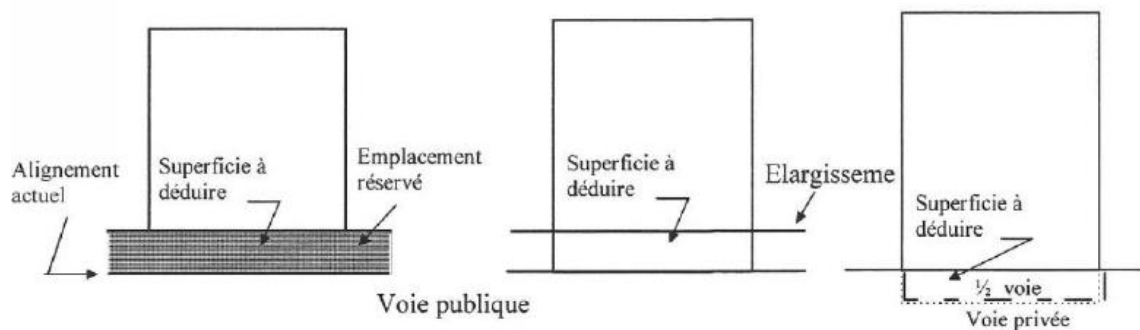
Est par conséquent déduite la superficie :

- d'un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- d'un élargissement prévu au P.L.U.
- d'une voie privée telle que définie dans la présente annexe

L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques, dans la limite de 10% de la surface du terrain. Dans ce cas la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) (art.R332.15 du code de l'urbanisme).

2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme).

SUPERFICIE DU TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

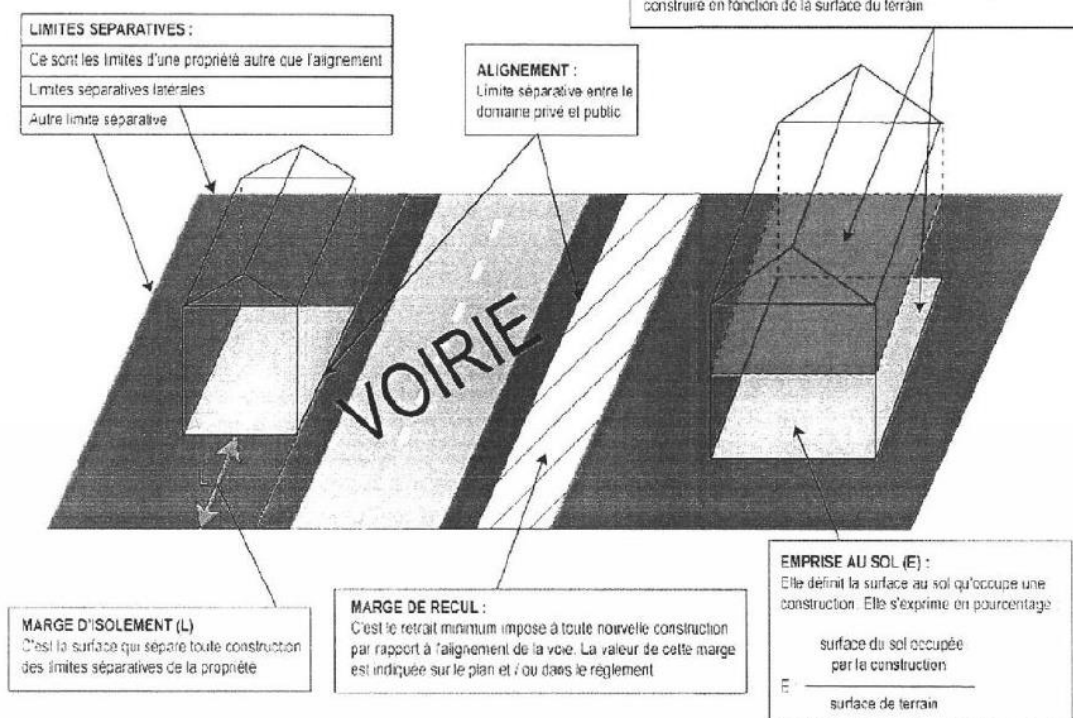
Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, les télécommunications. Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Accusé de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'existe que dans le cas des propriétés riveraines d'une voie publique. En revanche, dès lors qu'il s'agit de voies privées l'alignement disparaît, l'implantation des constructions se réalise alors soit par rapport à l'axe de la voie, soit par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

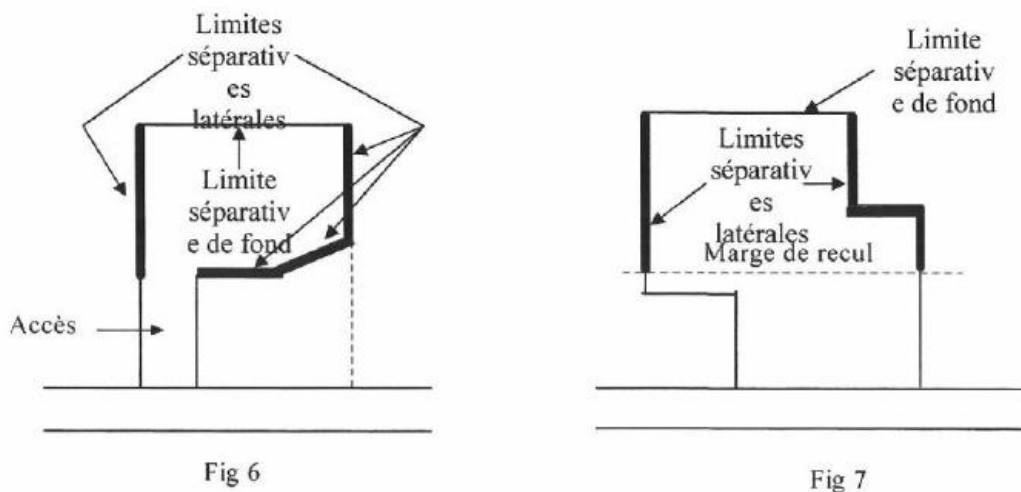
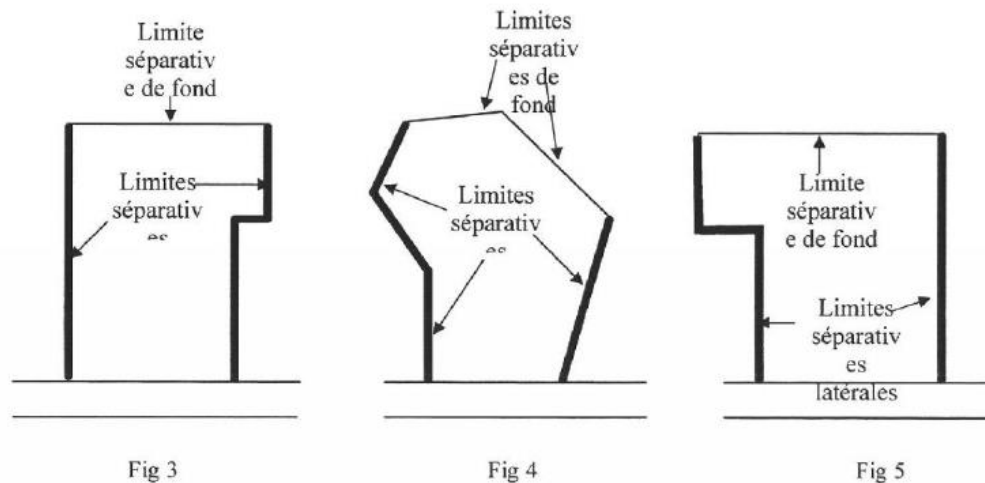
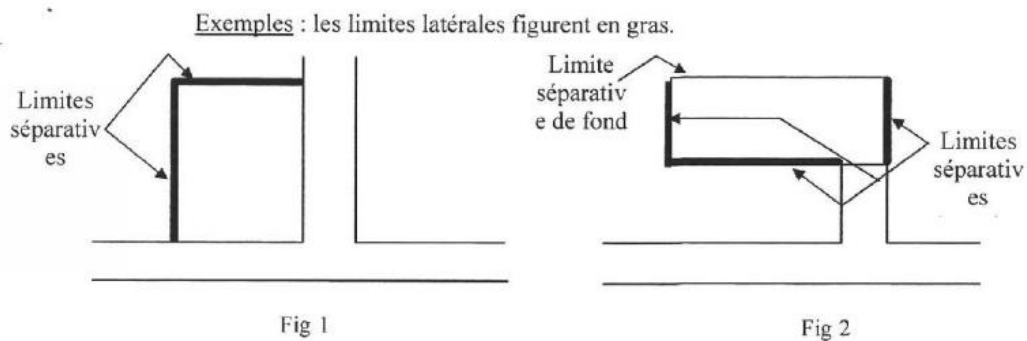
Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...) .

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de terrain



MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...). la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

- Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

- Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est considérée comme étant la projection verticale des constructions au sol à l'exception des constructions en surplomb sans appui au sol (par exemple les balcons...).

HAUTEUR

HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

DIVERS

ADAPTATIONS MINEURES:

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.):

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une 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.

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 (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

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.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

LES OUVERTURES DANS LES MURS-LES JOURS :

Dispositions du code civil

• Article 676

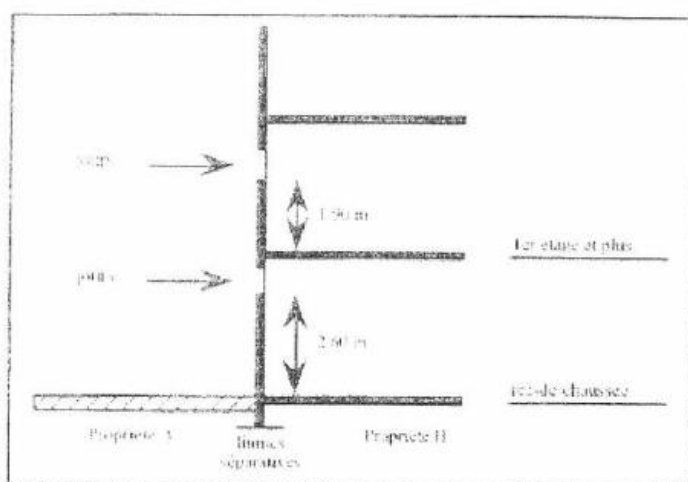
« Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant ».

• Article 677

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ».

La même idée d'intimité transparait dans cet article. L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

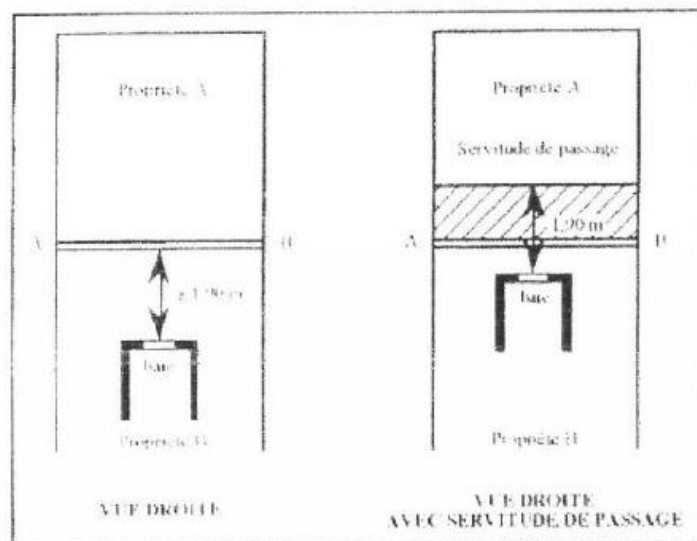


LES VUES :

Dispositions du code civil

Article 678 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)

« On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions ».

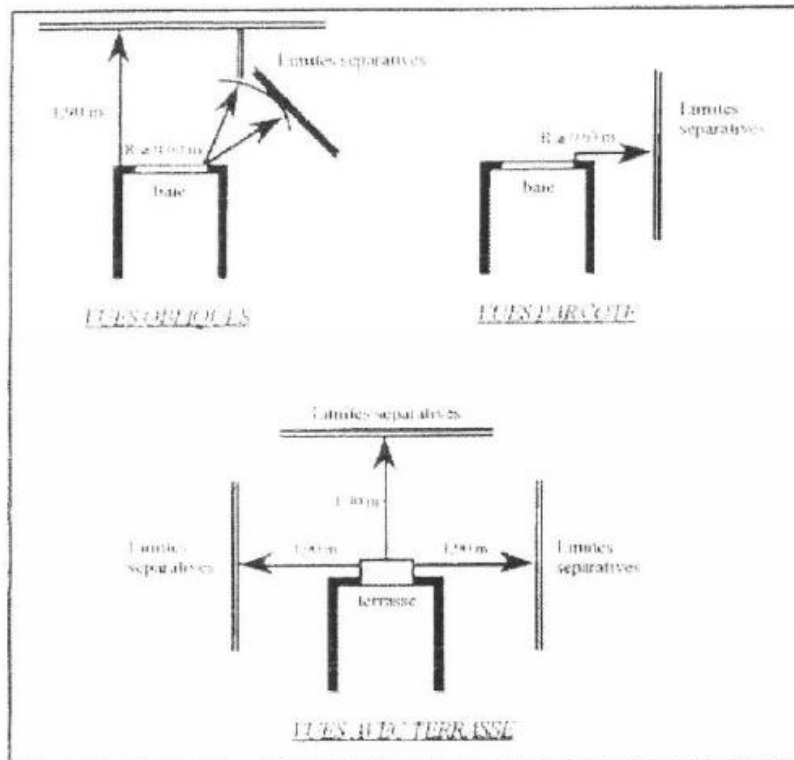


Cet article développe la même idée et en précise l'application aux fenêtres, afin que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

• **Article 679 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)**

"On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance"

La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0,60 mètre des limites latérales du fonds.



A N N E X E I I**RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT
APPLICABLES
COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.****(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)**

Article R 111.2 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111.4 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15 – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**EXTRAITS DU
CODE CIVIL****Article 640 :**

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641 :

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont le droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus dans les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculteur et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Article 682 :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Liste des espèces invasives à interdire



Accusé de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

18 allée Gustave Prugnat – 77250 Moret-sur-Loing
Tél : 01 64 31 11 18 – courriel : contact@me77.fr
www.seine-et-marne-environnement.fr
n° de SIRET : 383 715 836 00037 - code NAF : APE : 913E/ 9499Z

Liste des espèces invasives

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif – ANVL. 159 pages

Document actualisé avec les données du CBNBP :

<http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp>

Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

Accusé de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

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>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguélen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i>)	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.

Accusé de réception en préfecture
077-217701754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poiret) 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>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Abutilon theophrastii</i> Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	C. Am.
<i>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
<i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthaceae	S. Am.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Bidens subalternans</i> L.	Asteraceae	S. Am
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
<i>Centaurea diffusa</i> Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
<i>Cordyline australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Datura innoxia</i> Miller (= <i>D. metel</i> L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermocosc.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hormem.) Link	Poaceae	Am.
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	Papaveraceae	N. Am.
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbiaceae	N. Am.
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
<i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
<i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Ipheion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley)	Liliaceae	S. Am.
<i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
<i>Ipomoea purpurea</i> Roth	Convolvulaceae	Am. trop.
<i>Isatis tinctoria</i> L.	Brassicaceae	Asie
<i>Lemna aequinoctialis</i> Welw.	Lemnaceae	
<i>Lemna perpusilla</i> Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Brassicaceae	Am.
<i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	
<i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platyclusus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poiret subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

Liste d'espèces locales recommandées



18 allée Gustave Prugnat – 77250 Moret-sur-Loing
Tél : 01 64 31 11 18 – courriel : contact@me77.fr
www.seine-et-marne-environnement.fr
n° de SIRET : 383 715 836 00037 - code NAF : APE : 913E/ 9499Z

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbie des oiseaux	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier terminal	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

Accusé de réception en préfecture
77-2017060754-20250701-EGSY-2025-17-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

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 âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>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 coeur	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
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes ulmaria</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrostifolia</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa alba</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines

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

Liste d'espèces locales recommandées

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>	Aulne 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 pinnatifida</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 scyrius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euphrasia europaea</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique