Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

COMMUNE NOUVELLE DE MORET-LOING-ET-ORVANNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1.1. PIECES ECRITES DU RÈGLEMENT

REVISION DU PLU APPROUVEE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL LE 26/06/2025	**Hôtel de Ville BP N° 10053 77816 Moret sur Loing Moret-Loing-et-Orvanne Tél. : 01 60 73 51 51**	**VISA**

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Table des matières

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 4
CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 5
CHAPITRE II - ADAPTATIONS MINEURES 5
CHAPITRE III - DEROGATIONS 5
CHAPITRE IV - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES À LA RÈGLE 6
CHAPITRE V - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES 6
CHAPITRE VI - MODALITES D'APPLICATION DU PLU AUX DIVISIONS FONCIERES 6
CHAPITRE VII – PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (ELEMENTS D'INFORMATION) 6
CHAPITRE VIII – DISPOSITIF OPAH-RU 15
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 16
ZONE UA 18
UA- SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 19
UA- SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .. 27
UA- SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX 49
ZONE UB 56
UB- SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 57
UB- SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .. 65
UB- SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX 87
ZONE UX 94
UX- SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 95
UX- SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. 102
UX- SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX 115
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 122
ZONE AUA 124
AUA- SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 125
AUA- SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 132
AUA- SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX 148
ZONE AUB 154
AUB- SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 155
AUB- SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 161
AUB- SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 179
ZONE AUX 186
AUX- SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 187
AUX- SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 191
AUX- SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX 203
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 210
ZONE A 212
A - SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 213
A - SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .. 223
A - SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX 240
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE 246
ZONE N 248
N - SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 249
N - SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .. 259
N - SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 277
TITRE VI : ANNEXES 284
LEXIQUE DU RÈGLEMENT 286
ANNEXE I : NORMES STATIONNEMENT 2 ROUES NON MOTORISÉS (PDUIF et CCH) 312
ANNEXE II : PALETTE 316

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

① Je prends connaissance du titre I et notamment du chapitre VII - Protections, risques et nuisances (éléments d'information et recommandations).

② Je détermine à l'aide du Plan de zonage (pièces n°4-2) la zone dont relève le terrain objet de mon projet de travaux.

③ Je lis les règles spécifiques à la zone dont relève le terrain objet de mon projet de travaux pour connaître les règles spécifiques à respecter (Titre II, III, IV ou V).

④ Si mon projet est concerné par un figuré identifié au règlement graphique, je lis également les règles spécifiques applicables à respecter

⑤ Dans tous les cas, je respecte les servitudes qui peuvent être applicables car elles peuvent être constitutives de règles (pièces 5.1.1, 5.1.2 et 5.1.3).

⑥ Je n'hésite pas à consulter le lexique si un terme n'est pas clair (Titre VI : Annexes)

Le lexique explique de nombreux terme du règlement, mais également des termes utilisés par les professionnels, tels que les architectes, les constructeurs, les artisans, les notaires ou encore l'administration

Rappel : en plus du Règlement, si le terrain d'assiette de mon projet est compris dans le périmètre d'une OAP sectorielle, j'applique les dispositions qui y sont définies, en plus de celles du Règlement.
Il en est de même pour les OAP thématiques.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants, L.152-1 et suivants, L.151-3 et suivants du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU, ainsi qu'aux articles R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Moret-Loing-et-Orvanne à la date d'approbation du PLU, c'est-à-dire les territoires des communes déléguées d'Ecuelles, Episy, Montarlot, Moret-sur-Loing et Veneux-les-Sablons.
Aucune partie de ce territoire n'est couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

CHAPITRE II - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures aux dispositions des articles des sections 2 et 3 des règlements de chaque zone peuvent être accordées par l'autorité compétente, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, en application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE III - DEROGATIONS

En application des dispositions de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de la délivrance d'un permis de construire, des dérogations au PLU peuvent être accordées, par décision motivée, à une ou plusieurs règles pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En outre, en application des dispositions de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
Le présent article n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

CHAPITRE IV - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES À LA RÈGLE

Dans le cas où des constructions existantes sont présentes dans des zones où des constructions nouvelles du même type ne sont pas autorisées, leur aménagement et/ou l'extension doit être possible.

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

CHAPITRE V - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Cette autorisation est applicable uniquement pour les bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre, sans changement d'usage, et dans la limite de la Surface de Plancher détruite.

CHAPITRE VI - MODALITES D'APPLICATION DU PLU AUX DIVISIONS FONCIERES

En application de l'article R151-21du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction, et sauf dispositions contraires indiquées au règlement de chacune des zones, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du Plan Local d'Urbanisme seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet.

CHAPITRE VII – PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (ELEMENTS D'INFORMATION)

Les dispositions relatives aux protections, risques, nuisances sont généralement issues d'arrêtés et intégrées, en tant que servitudes d'utilité publique ou équivalents, en annexe du PLU. Elles sont présentées à titre d'information dans le présent titre I du règlement du PLU. L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières aux articles de la section 1 sont autorisées sous réserve du respect de ces protections, risques et nuisances.

SERVITUDES

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par les arrêtés préfectoraux 99 DAI 1 CV 048, 99 DAI 1 CV 070 et 99 DAI 1 CV 102 (joints en annexe du PLU) ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont :

1. SNCF Paris à Marseille (type 2 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 250 m.),
2. RD 606(type 2 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 250 m.),
3. SNCF Moret Veneux les Sablons à Lyon (type 2 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 250 m.),
4. RD 302 (type 4 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 30 m.)

La cartographie des zones impactées est en annexe du PLU.

Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières

L'aérodrome de Moret-Episy est concerné par cette servitude jointe en annexe du PLU.
À l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement, l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne est soumis à une autorisation spéciale du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre de la Défense.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Voisinage des lignes électriques HTB

RTE sera consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin de s'assurer de la compatibilité des projets de construction avec la présence des ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Une note d'information relative aux recommandations de RTE concernant les travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques à haute et très haute tension est jointe aux annexes du PLU.

En outre, toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage des ouvrages RTE doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Conformément à l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, il est recommandé que les populations sensibles les plus proches de ces lignes électriques, ne perçoivent pas plus de 1pT d'ondes électromagnétiques et soient situées à plus de 100 mètres de ces lignes.

Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Les « Sites Patrimoniaux Remarquables » (SPR) visent à protéger des villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

La procédure de création d'un Site Patrimonial Remarquable se réalise en deux phases :

- La phase de classement au titre du SPR
  Elle est prise par arrêté du ministre de la Culture, qui délimite son périmètre.
  La phase de classement peut être engagée soit à l'initiative de l'État soit à l'initiative de la collectivité, commune ou autorité compétente en matière de document d'urbanisme.
- La phase d'élaboration de l'outil de gestion du SPR
  Le SPR se dote d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) sous la maîtrise d'ouvrage de la collectivité.

A Moret-Loing-et-Orvanne, le SPR a été délimité par arrêté du ministre de la Culture le 22/12/2021.
Le PVAP constituera une servitude.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

PROTECTIONS

Protection des sites archéologiques

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003- 707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis sont délivrés après avis du préfet.

Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L. 531-14 du code du patrimoine), à savoir qu'il faut en déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie.

Protection des aqueducs de la Vanne et de la Voulzie

Les différents aqueducs présents sur le territoire sont concernés par trois zones de protection à considérer :

1. La zone de protection Immédiate constituée par l'emprise appartenant à la Ville de Paris.
2. Les zones de protection rapprochée constituées par deux bandes de terrain de 13 mètres de largeur de part et d'autre de l'emprise,
3. Les zones de protection éloignée constituées par deux bandes de terrain s'étendant des limites extérieures des zones de protection rapprochée jusqu'à une distance de 40 mètres de l'aqueduc.

Ces éléments sont reportés au plan de zonage et les prescriptions sont détaillées en annexe du PLU.

Espaces protégés par l'Architecte des Bâtiments de France

La commune est concernée par 7 sites classés (SC) et 3 sites inscrits (SI) :

- - Sites Classés :
  - La « Vallée de l'Orvanne » (décret du 10 mars 1999),
  - Les « Rives du Loing » (décret du 30/08/1978),
  - Le « Confluent de la Seine et du Loing » (décret 05/05/1987),
  - La « Propriété la Grande Batelière et la Tipaque » (arrêté du 01/12/1965),
  - Les « Rives du Loing et les abords du Donjon » (décret du 10/10/1974),
  - Les « Deux anciens moulins à Tan » (arrêté du 19/11/1910)
  - Le « Site du Calvaire » (arrêté du 18/06/1929).
- - Sites Inscrits :
  - La « Vallée du Loing » (arrêté du 21/09/1982),
  - Le « Plan d'eau du Loing et de ses rives » (arrêté du 16/09/1942),
  - La « la Motte Donjon » (arrêté du 27/04/1943).

Au sein du Site Patrimonial Remarquable et des périmètres délimités des abords des monuments historiques, les projets sont soumis à un avis conforme.

Au sein d'un Site classé, les déclarations préalables sont soumises à autorisation du préfet après avis simple de l'ABF. Les permis de construire ou démolir sont soumis à Autorisation du ministre de l'Environnement après la consultation de l'ABF.

Au sein d'un Site inscrit, les projets de construction sont soumis à avis simple et les projets de démolition à avis conforme.

Hors espaces protégé, l'ABF peut formuler un avis consultatif.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Monuments protégés

La commune est concernée par 10 monuments historiques classés (MC) et 21 monuments historiques inscrits (MI) :

- Monuments historiques Classés :
  - Menhir dit « La Pierre Droite » (liste de 1889),
  - Église St-Mammès de Montarlot (2 périmètres) (Arrêté du 22 avril 1908),
  - Église Notre-Dame de Moret-sur-Loing (Liste de 1840),
  - Chapelle de Pont-Loup de Moret-sur-Loing (Arrêté du 10 octobre 1914),
  - Terrain longeant la façade sud de l'église à la chaussée de la voie publique à Moret-sur-Loing (Arrêté du 24 mars 1921),
  - Portes de Paris et de Bourgogne de Moret-Sur-Loing (Arrêté du 12 juillet 1986 et liste de 1840),
  - Maison de François Ier ou hôtel de Chabouillé - Cour de l'Hôtel de Ville à Moret-sur-Loing (24 avril 2002),
  - Maison à droite de la porte de Bourgogne à Moret-sur-Loing (9 mai 1911),
  - Périmètre de protection de la porte de Paris à Moret-sur-Loing (liste de 1840 et arrêté du 12 juillet 1886).
- - Monuments historiques Inscrits :
  - Église St-Rémi d'Ecuelles (Arrêté du 17 juin 1926),
  - Domaine de Ravanne (Arrêté du 22 octobre 1987),
  - Église St-Pierre-aux-Liens d'Episy (2 périmètres) (Arrêté du 28 mai 1926),
  - Donjon de Moret-sur-Loing (Arrêté du 28 avril 1926),
  - Parties subsistantes de l'enceinte du donjon de Moret-sur-Loing (Arrêté du 19 juillet 1974),
  - Reste de l'ancien poste défendant le pont de Moret - Parties extérieur de l'ancienne porte, la courtine et la tour sur la rivière à Moret-Sur-Loing (Arrêté du 17 juin 1926)
  - Parties des remparts au Nord de la façade Ouest de la porte de Paris à Moret-sur-Loing (Arrêté du 8 juin 1939),
  - Fragments de remparts en aval du pont à Moret-sur-Loing (12 avril 1926),
  - Quai et lavoir aux pieds des remparts à Moret-sur-Loing (12 avril 1926),
  - Façade sur rue et sur cour- 28 Grande Rue à Moret-sur-Loing (28 avril 1926),
  - Façade sur rue – 30 Grande Rue à Moret-sur-Loing (18 mai 1926),
  - Cave – 47, 49 Grande Rue à Moret-sur-Loing (9 juillet 1926),
  - Maison du Bon Saint Jacques – 5 à 9 rue de Grez à Moret-sur-Loing (28 avril 1926),
  - Maisons néogothiques – 5 à 9 rue de Grez à Moret-sur-Loing (31 juillet 1990),
  - Poterne de Moret-sur-Loing (28 avril 1926),
  - Ancienne maison Clément (actuellement hôtel de ville de Moret-sur-Loing) (9 août 1990),
  - Maison Raccolet de Moret-sur-Loing (25 juillet 1990),
  - Colonne érigée en souvenir de la première rencontre de Louis XV et de Marie Leczinsca, le 4 septembre 1725 (2 périmètres) (15 février 1926),
  - Périmètre de protection de l'église St Mammès à St Mammès (14 avril 1926).

Bâtiments et murs remarquables

Certains bâtiments ou murs sont repérés comme remarquables au titre de l'Article L126-1 du Code de l'Urbanisme sur la commune. Ces trésors du patrimoine local sont des bâtiments, maisons, immeubles, ou autres constructions qui ont une grande valeur architecturale ou qui sont liés à l'histoire locale, mais qui ne dépendent pas de la protection de l'État, dans le cadre des Monuments historiques.

Afin de protéger ces bâtiments, l'Article L126-1 du Code de l'Urbanisme encadre la rénovation et la modification de ces derniers. Dans ce contexte, des règles particulières sont applicables à tous les bâtiments ou murs remarquables repérés au plan de zonage.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Ainsi la démolition de tout ou partie d'un monument, d'un bâtiment ou d'un ensemble bâti peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager, sur les bâtiments et murs Remarquables identifiés sur les plans de zonage (article R421-28 du code de l'urbanisme).

Espaces verts protégés (EVP)

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R 123.11 du Code de l'urbanisme.

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, les prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4. Aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'art. R421-23-2 du code de l'urbanisme, et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et 41 :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- en exécution d'une obligation légale de débroussaillement (OLD) ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Espaces boisés classés (EBC)

Des terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du code forestier.

Les prescriptions applicables aux espaces boisés classés sont celles prévues aux articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Ce 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 entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation forestière.

Cependant, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme, et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et 41 :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- en exécution d'une obligation légale de débroussaillement (OLD);
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Arbres Remarquables

Sur le fondement des articles L. 151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, et, d'autre part, et L.151-23 pour des motifs d'ordre écologique, des arbres ou alignement d'arbres remarquables ont été identifiés et inscrit sur le plan de zonage. Toute coupe ou tout abattage d'arbre est alors soumis à déclaration préalable. Cette identification dans le document graphique du PLU permet alors au règlement de fixer des prescriptions pour ces arbres. L'identification effectuée sur le fondement de l'article L. 151-19 permet d'imposer des prescriptions pour assurer la préservation, la conservation ou la restauration de ces arbres.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Lisières des massifs boisés

En application du schéma Directeur de la région Ile-de-France, les lisières des espaces boisés les plus importants font l'objet de prescriptions spécifiques. Elles sont figurées au plan de Zonage.

Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Les espaces naturels sensibles (ENS) visent à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux et habitats naturels et les champs naturels d'expansion des crues.
Créés par le département ou la commune, ils permettent d'élaborer et de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public de ces espaces naturels.

Pour répondre aux enjeux paysagers, écologiques et de prévention des risques d'inondation repérés sur ces espaces, le département ou la commune peut en particulier -sous certaines conditions prévues par le code de l'urbanisme :
- créer des zones de préemption et mettre en place un droit de préemption sur les ENS (DPENS),
- instituer une part départementale de la taxe d'aménagement (TA) pour le financement des ENS

La liste des ENS présents sur le territoire est la suivante :

- Le Coteau des Hauts Ramès à Episy
- Le Marais d'Episy
- Les prés de la Trentaine à Episy
- La prairie Clémenceau à Moret-sur-Loing
- La Plaine de Sorques à Moret-sur-Loing
- La montagne Creuse à Moret-sur-Loing et Saint-Mammès
- Le Marais du Lutin à Veneux-les-Sablons

Milieux calcicoles

Les milieux calcicoles sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R 123.11 du Code de l'Urbanisme.

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les milieux calcicoles. Sont autorisés sous conditions, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols :

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires (recherche, mise en valeur d'un site, de vestiges archéologiques, pour la réalisation d'ouvrage hydrauliques, pour raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux) ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve :
    - qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
    - qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site ;
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière ;
- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

- La construction d'abris, de bâtiment sans fondation, ni sous-sol et d'annexes et leurs extensions liées et nécessaires à la gestion écologique ou agricole du site dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.

Trame verte et bleue

L'objectif principal de protection est le maintien des ripisylves (trame verte) et des ruisseaux (trame bleue). Le long des rus, dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à celle supprimées. Les essences végétales doivent respecter les milieux naturels et toute plante invasive ou non-endémique est interdite.

Zones humides

Une partie du territoire est concernée par des enveloppes d'alerte de zones humides avérées ou probables. Ces enveloppes d'alerte sont recensées en Annexe IX du présent règlement.

Les dispositions du SDAGE du bassin Seine-Normandie et du SAGE Nappe de Beauce visent la protection des zones humides. Les zones humides avérées font l'objet d'un classement en zone Azh et Nzh.

Pour tout projet affectant l'une des enveloppes d'alerte de zone humides avérées ou probables, il est fortement recommandé de faire une étude de sol afin de limiter les impacts sur le sol et le sous-sol le cas échéant, et d'assurer la pérennité du projet.

Pour tout projet affectant de plus de 1000 m² l'une de ces enveloppes d'alerte, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.

De plus, tout projet d'aménagement dans une zone humide avérée, la séquence « Éviter-réduire-compenser » doit être respectée, l'évitement étant à privilégier et la compensation étant le dernier recours.

Zone Natura 2000

Une partie du territoire est également concernée par une protection Natura 2000 classée par l'État et l'Europe. En fonction de la nature du projet, une évaluation des incidences pourra être nécessaire.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

RISQUES

Risques d'inondation

La commune nouvelle est concernée par le P.P.R.I de la Vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 URB 181 en date du 31 décembre 2002. Des terrains sis en zones UA, UB, AUA, N, Nzh, A et Azh sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (P.P.R.I).

Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.
Le P.P.R.I de la Vallée de la Seine est en annexe du PLU.

La commune nouvelle est également concernée par le P.P.R.I de la Vallée du Loing approuvé par arrêté préfectoral 06 DAIDD ENV n°191 du 3 août 2006. Des terrains sis en zones UA, N, Nl, Nzh, A, Af et Azh sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (P.P.R.I).

Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.
Le P.P.R.I de la Vallée du Loing est en annexe du PLU.

Risques de remontée de nappe

La commune nouvelle de Moret-Loing-et-Orvanne est exposée à une remontée de nappe dans les sédiments (nappe affleurante dans les zones soumises au PPRI de la Vallée de la Seine et du Loing ainsi que la vallée de l'Orvanne).

La cartographie du risque de remontée de nappe est intégrée au rapport de présentation et annexée au présent règlement (Annexe X).

Risque d'inondation pluviale

La commune nouvelle de Moret-Loing-et-Orvanne est soumise à des risques d'inondations par ruissellement et coulées de boue comme en attestent plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle recensés sur la commune en 1982, 1983, 1999, 2001, 2002, 2016 et 2018.

Risques de rupture de barrage

La commune nouvelle de Moret-Loing-et-Orvanne est concernée par le risque de rupture de barrage « Réservoir Marne ».

Risques de mouvements de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal comporte des secteurs argileux comme en attestent plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle recensés sur la commune en 1999. Les terrains argileux et marneux (voir cartographie en Annexe VIII) sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières, rappelées en Annexe VIII du présent règlement, doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.
Depuis le 01er janvier 2020, en application de l'article 68 de la loi ELAN, la réalisation d'études de sol est obligatoire pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones d'aléas fort et moyen. Pour tout autre projet affectant l'une de ces zones, il est fortement recommandé de faire une étude de sol afin d'assurer la pérennité du projet.
Il convient de consulter la fiche de recommandation disponible à l'adresse suivante : https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/construire_en_terrain_argileux_la_reglementation_et_bonnes_pratiques.pdf ainsi que les recommandations de la loi ELAN : https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction

Risques liés à la présence de cavités souterraines

La commune nouvelle de Moret-Loing-et-Orvanne est concernée par le risque lié à la présence de cavités souterraines.

La cartographie de ce risque est intégrée au rapport de présentation.

Risques feux de forêt

La commune nouvelle de Moret-Loing-et-Orvanne est concernée par le risque feu de forêt.

La cartographie de ce risque est intégrée au rapport de présentation.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Risques technologiques : installations classées

6 établissements en activité soumis à enregistrement ou autorisation au titre de la législation des installations classées sont présents sur le territoire de la commune nouvelle de Moret-Loing-et-Orvanne :

Nom établissement	Régime	Statut Seveso
EQUIMETH	E - Enregistrement	Non
EPAVES SERVICE 77	E - Enregistrement	Non
PROVENCALE	E - Enregistrement	Non
PIKETTY	A - Autorisation	Non
DEPOLIA	A - Autorisation	Non
ASSOCIATION RALLYE DE FONTAINEBLEAU	A - Autorisation	Non

Risques associés aux infrastructures de transport de matières dangereuses

Plusieurs ouvrages de transport de matières dangereuses sont présents sur le territoire communal. Ces ouvrages font l'objet de plan de pose détaillé en possession de la commune. Ces canalisations de transport de matières dangereuses sont susceptibles d'avoir une incidence sur des projets de construction situés à proximité. Des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation (zone permanente, zone intermédiaire nécessitant vigilance et information) ont été définies et sont reportées au document graphique.

Une fiche se trouve en Annexe du PLU.

Risques associés aux infrastructures de transport de gaz naturel haute-pression exploitées par GRTgaz

GRTgaz – Direction des opérations – Département Maintenance Données Techniques & Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS Cedex devra être consulté dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès l'avant-projet sommaire.

Pour connaitre les risques identifiés sur le territoire, ou à une parcelle en particulier, on pourra se référer aux informations renseignées sur le site www.georisques.gouv.fr

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

CHAPITRE VIII – DISPOSITIF OPAH-RU

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) est un dispositif permettant la **réhabilitation de logement ancien, d'immeubles dégradés à requalifier et réaffecter pour favoriser l'attractivité et améliorer l'image des centres-villes**.

Cette opération est mobilisable dans des périmètres prédéfinis sur les communes déléguées de Moret-sur-Loing, Veneux-Les sablons et Ecuelles. Ces périmètres définis sont consultables en mairie et sur le site internet de la commune.

Pour mener à bien cette opération, la commune de Moret-Loing-et-Orvanne, l'État et l'ANAH ont contractualisé pour cinq années (2023-2028) afin de mettre en œuvre une série d'actions visant à améliorer l'habitat privé et à redynamiser les commerces. En effet, plusieurs bâtiments d'habitation font face à d'importants dysfonctionnements. L'objectif de cette opération est donc multiple :

- Réduire l'impact du réchauffement climatique en ciblant les bâtiments énergivores tout en permettant aux habitants de faire des travaux d'économies d'énergie dans leurs logements ;
- Accroître le bien-être des résidents en remédiant aux problèmes d'habitat indigne et insalubre ;
- Adapter les logements à la perte d'autonomie des personnes âgées ou à mobilité réduite ;
- Accompagner les copropriétés dans le redressement de la gestion et de la situation financières ainsi que dans la réalisation des travaux dans les parties communes et privatives ;
- Accompagner les propriétaires dans la réhabilitation des façades d'immeubles ;
- Remettre sur le marché des logements vacants décents.

Les propriétaires occupants ou bailleurs éligibles peuvent mobiliser un opérateur mandaté par la commune afin d'obtenir les aides financières affectées à l'opération ainsi qu'un accompagnement technique et administratif gratuit.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ZONE UA

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UA regroupe les centres historiques des communes déléguées de Moret-sur-Loing (Intra-Muros et faubourgs), Veneux-Les-Sablons, Ecuelles, Episy et Montarlot qui sont constitués d'un bâti ancien et d'anciens corps de fermes. La règlementation sur une partie de la zone sera encadrée par celle du SPR ainsi que par celle des PDA édictée par les Bâtiments de France.
Le but recherché est de conserver le bâti constituant ces centralités anciennes et de permettre sa rénovation, en respectant les typologies architecturales (volumétrie, détails et matériaux). Le maintien de la composition bâtie et la qualité architecturale doivent être recherchés pour cette zone.
On y retrouve des commerces de proximité, des services à la personne et des équipements publics.
La densification de ces espaces est souhaitée mais reste encadrée par les espaces de pleine terre et équivalents, l'emprise au sol, la hauteur et l'aspect des constructions nouvelles qui doivent s'intégrer avec le bâti existant. »

En fonction de leur localisation, les futurs projets devront prendre en compte l'Orientation d'Aménagement et de Programmation suivante :

- **OAP thématique « Artisanat et Commerces »**
- **OAP thématique « Trames écologiques »**

Ces OAP sont décrites en pièce 3 du présent PLU.

Le règlement de la zone UA doit également être complété par les règlements des servitudes et particulièrement les PPRI de la vallée du Loing et de la vallée de la seine qui impactent le territoire.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

UA- SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

TABLEAU GÉNÉRAL DES AUTORISATIONS DE CONSTRUCTIONS PAR DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Légende du tableau suivant :

✓ : **Autorisé**	! : **Autorisé sous conditions**. Dans ce cas, il convient de se référer aux conditions particulières mentionnées au paragraphe **1.2**	X : Interdit

Destination / Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement :	✓		
Hébergement	✓		
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail		!	
Restauration		!	
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
Cinéma	✓		
Hôtels	✓		
Autres hébergements touristiques	✓		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilé	✓		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :	✓		
Salles d'art et de spectacles	✓		
Équipements sportifs	✓		
Lieux de culte			X
Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			X

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Destination / Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Entrepôt			X
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition.			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.1 – INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1.1.1 – Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Sont interdits :

- Les dépôts ou stockages de ferrailles, d'ordures ou résidus urbains, matériaux, combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures à l'air libre et les fourrières.
- Le camping, le caravanage.
- Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction.
- Le comblement des puits, mares, fossés et rus naturels, et des zones humides.
- L'enfouissement des rus et autres cours d'eau.
- Les éoliennes au sol ou sur mâts (y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur)
- Les caves et sous-sols pour les nouvelles constructions dans les espaces situés en PPRI

1.1.1.1 – Interdiction particulière pour les grandes parcelles

Dans les secteurs définis graphiquement au plan de zonage, en pointillée jaune et entouré en jaune :

Grandes Parcelles

Sont interdits :

- Tout projet autre que la construction d'habitations créant au moins 4 logements et 300m² de Surface de plancher
- Toute création de nouvelle voie ouverte à la circulation publique

1.1.2 – Bâtiments, murs et arbres remarquables

Sont interdit :

- La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables », répertoriés en Annexe V du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus au point 1.2.
- La modification ou la démolition de tout ou partie des « murs remarquables », repérés aux plans de zonage, ainsi que leur composantes (grille, piliers, etc…), sauf cas prévus au point 1.2.
- L'abattage ou la dégradation *(Voir Lexique)* des « arbres remarquables », répertoriés en Annexe IV du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus au point 1.2.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.1.3 – Trame bleue (Seine, Loing, Orvanne, Lunain, rus, étangs et mares)

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, leur alimentation en eau, la qualité hydraulique et biologique des sites identifiés,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les affouillements et exhaussements des sols
- Les dépôts divers,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone,
- Tous Type d'occupation ou utilisation du sol de toute nature, sauf cas prévus au point 1.2.3 :
  - dans une bande de 5 m le long des rives des rus identifiés.
  - dans une bande de 10 m le long des rives de tous les autres espaces en eau constituant la trame bleue.

1.1.4 – Zones humides

Sont interdits dans les zones humides avérées :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des sites recensés
- Les constructions en sous-sol ou avec sous-sol
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols
- La création de plans d'eau artificiels
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement
- Les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont interdits dans les zones humides probables :

- Les constructions à destination de logements individuels avec sous-sol.

1.1.5 – Espaces Vert Protégés (EVP)

Est interdit :

- Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation sauf dans les cas prévus au point 1.2.

1.1.6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Est interdit :

- Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne de rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1 du titre IV du livre III du code forestier.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.1.7 – Milieux calcicoles

Est interdit :

- ✘ Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation sauf dans les cas prévus au point 1.2.

1.1.8 – Lisières de Massifs Boisés

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, définis graphiquement au plan de zonage, en hachuré vert :

Lisière en site naturel

Est interdit :

- ✘ Toute construction, reconstruction ou installation sauf dans les cas prévus au point 1.2.8

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant
Partie des Lisière en site urbain constituée, en hachuré rouge sur le plan de zonage :

Lisière en site urbain

Aucune interdiction particulière

1.1.9 – Canalisation de gaz

Est interdit :

- ✘ Toute construction dans une bande de servitude dite « non-aedificandi » de 5 m de part et d'autre de la canalisation ;

Les servitudes fortes et faibles dits « d'implantation » et les servitudes dites « de maitrise de l'urbanisation » s'appliquent.

1.1.10 – Dégagements aéronautiques de l'aérodrome de Moret-Episy

Est interdit :

- ✘ L'édification d'Immeubles de Grande Hauteur dans le périmètre de ces dégagements.

La servitude T7 s'applique.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les occupations du sol non interdites au point 1.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve :

- de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VII du titre I du présent règlement
- de la réalisation ou du renfort de tous les équipements, voies et réseaux nécessaires à la charge du pétitionnaire et de se conformer aux obligations de raccordement aux réseaux qui leur incombent, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme

1.2.1 –Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1.2.1.1 – Habitation : Disposition particulière pour les grandes parcelles

Dans les secteurs définis graphiquement au plan de zonage, en pointillée jaune et entouré en jaune :

Grandes Parcelles

Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les projets de construction à destination d'habitation, sous les conditions cumulées :
  - Qu'ils créent au moins 4 logements, et au minimum 300 m² de surface de plancher
  - Qu'ils créent au maximum 5 logements pour 1000 m² d'unité foncière (calculé au prorata de la taille du terrain : i.e. pour un terrain de 1600 m² , 8 logements maximum)
  - Qu'ils mutualisent les places de stationnements et l'accès à la voie publique de desserte existante

1.2.1.2 – Commerce et activités de service

Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, à condition :
  - Qu'elles soient bien intégrées dans leur environnement
  - Que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gène et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendies, bruit, odeur, etc.).

1.2.1.3 – Restauration

Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les constructions à usage de restauration, à condition
  - Qu'elles soient bien intégrées dans leur environnement
  - Que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gène et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendies, bruit, odeur, etc.).

1.2.1.4 – Autres travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les antennes relais sous conditions qu'elles soient situées à plus de 100 m des écoles, crèches et établissements de santé.
- ✓ La reconstruction à l'identique et à égalité de surface de plancher d'un bâtiment, détruit et démoli depuis moins de dix ans, s'il était régulièrement édifié, et si cette reconstruction est autorisée par le PPRI
- ✓ Dans les espaces situés en PPRI, si les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs extensions supérieures à 20 m² d'emprise au sol sont autorisées par le PPRI, elles devront situer le seuil de rez-de-chaussée au niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) définies au PPRI majorée de 20 cm. Il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous-sol.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

- ✓ Pour les unités foncières situées en PPRI, **si** les modifications d'usage du bâti existant ou les extensions de bâti inférieures à 20 m^2 d'emprise au sol sont autorisées par le PPRI, les travaux réalisés ne devront pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens.
  Il est vivement conseillé de mettre en œuvre les dispositions suivantes dès lors qu'elles ne peuvent pas mettre en œuvre le dispositif prévu pour les nouvelles constructions :
  - L'existence de zone refuge (étage en duplex, mezzanine, …) pour organiser la sauvegarde des personnes et des biens,
  - L'existence d'ouvertures permettant d'assurer le secours des personnes (possibilité d'échappement).
  - La mise en place de batardeaux ou barrières anti-inondation ou autres dispositifs protecteurs aux portes et ouverture en Rez-de-chaussée dès lors qu'elles se situent à un niveau inférieur à celle des PHEC + 20 cm
  - Interdiction d'usage à vocation habitation des sous-sols et il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous-sol.

1.2.2 – Bâtiments, murs et arbres remarquables

Concernant les Bâtiments remarquables

- ✓ Les démolitions partielles ou totales des bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme par un terme « bâti remarquable » sont soumises à une demande de permis de démolir (R 421-28 e).
- ✓ Toute intervention sur un bâtiment remarquable doit faire l'objet d'un projet cohérent dans le respect des principales caractéristiques d'origine de celui-ci, telles que le gabarit, la hauteur, la composition des façades (rythme, alignement, proportions des ouvertures et des modénatures, etc. …), l'harmonie des matériaux et des couleurs.

Concernant les Murs remarquables

- ✓ Les démolitions partielles ou totales des murs repérés au document graphique par le terme « mur remarquable » sont soumises à une demande de permis de démolir. Elle ne pourra être autorisée qu'exceptionnellement en cas de vétusté avérée ou de danger dans le cadre d'un projet cohérent d'intérêt général
- ✓ Les murs remarquables devront être conservés et restaurés dans le respect des techniques adaptés à leur nature d'origine.
- ✓ La modification d'un « mur remarquable » (percement ponctuel pour permettre un accès à la parcelle notamment) est soumise à autorisation. Elle ne sera autorisée qu'à condition de ne pas mettre en cause la cohérence de la clôture. La largeur maximum du percement pour un portail sera de 3m.
- ✓ Le prolongement éventuel de ces murs devra fait l'objet d'un projet cohérent en respect avec le paysage urbain et les caractéristiques d'origine du mur (implantation, hauteur, mise en œuvre, matériaux et couleurs adaptés avec un appareillage traditionnel identique à l'existant)

Concernant les Arbres remarquables

- ✓ L'abattage d'arbre remarquable repéré au document graphique par le terme « arbre remarquable » ne pourrait être autorisé que si son état phytosanitaire le justifie.
- ✓ Tout arbre remarquable abattu devra être remplacé par une espèce équivalente en termes de développement à l'âge adulte
- ✓ Les constructions et travaux à proximité d'un « arbre remarquable » sont soumis à des prescriptions et recommandations particulières expliqué dans l'Annexe IV.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.2.3 – Trame bleue (Seine, Loing, Orvanne, Lunain, rus, étangs et mares)

Y sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère de la zone.
- ✓ Les constructions et installations d'équipements dans le respect du milieu naturel, strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu naturel pour le public sur des espaces ouverts au public.

Ces aménagements sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère et écologique.

1.2.4 – Zones humides

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.5 – Espaces Vert Protégés (EVP)

Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques (architecturales, historiques...).
- ✓ Les travaux sur un élément de paysage identifié au titre des EVP sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de ses caractéristiques.
- ✓ Dans ces espaces aucun travaux ou construction nouvelle ne peuvent être autorisés, Sauf :
  - les aménagements légers (allées, sentiers…)
  - les installations légères (bancs, jeux pour enfants…).
- ✓ Les modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent atteinte ni à la qualité paysagère, ni aux continuités écologiques et préserve la superficie totale de l'espace vert.
- ✓ Aucune construction ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un arbre situé dans un EVP.

1.2.6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Il n'est pas fixé de règle

1.2.7 – Milieux calcicoles

Il n'est pas fixé de règle

1.2.8 – Lisières de Massifs Boisés

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, définis graphiquement au plan de zonage, en hachuré vert :

Lisière en site naturel

Sont seulement autorisés :

- ✓ Les aménagements légers (allées, sentiers…)

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant
Partie des Lisière en site urbain constituée, en hachuré rouge sur le plan de zonage :

Lisière en site urbain

Aucune règle spécifique particulière

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.2.9 - Aqueducs de la Vanne et de la Voulzie

- ✓ Une zone *non ædificandi* de 13 m est instituée de part et d'autre des emprises des aqueducs de la Vanne et de la Voulzie où seuls seront tolérés les équipements propres à l'extension de l'ouvrage et l'aménagement sans extension des bâtiments existants.
- ✓ Dans une bande de 40 m de part et d'autre des emprises des aqueducs de la Vanne et de la Voulzie, toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage (service à consulter : Eaux de Paris, centre de production de Fontainebleau, 1 bis route de Moret-Sorques 77 690 Montigny-sur-Loing).

1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ✓ La hauteur sous plafond du premier niveau de toute nouvelle construction devra être au minimum de 3,50 m sur les axes commerciaux figurant au document graphique (R151-37 3°) :
  à Moret-sur-Loing le long des rues suivantes:
  - avenue Jean Jaurès
  - rue du peintre Zanaroff
  - rue Grande
  - rue de l'église.
- ✓ Le changement de destination des locaux destinés au commerce et activité de services situés en rez-de-chaussée en une autre destination est interdit le long des linéaires commerciaux figurant au document graphique (Pointillé bleu – R151-37 4°).
- ✓ Le changement de destination / sous-destination des locaux destinés à l'artisanat et commerce de détail ainsi qu'à la restauration vers de l'habitation, de l'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou des bureaux est interdit le long du linéaire commercial renforcé figurant au document graphique (Pointillé violet – R151-37 4°).

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

UA- SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

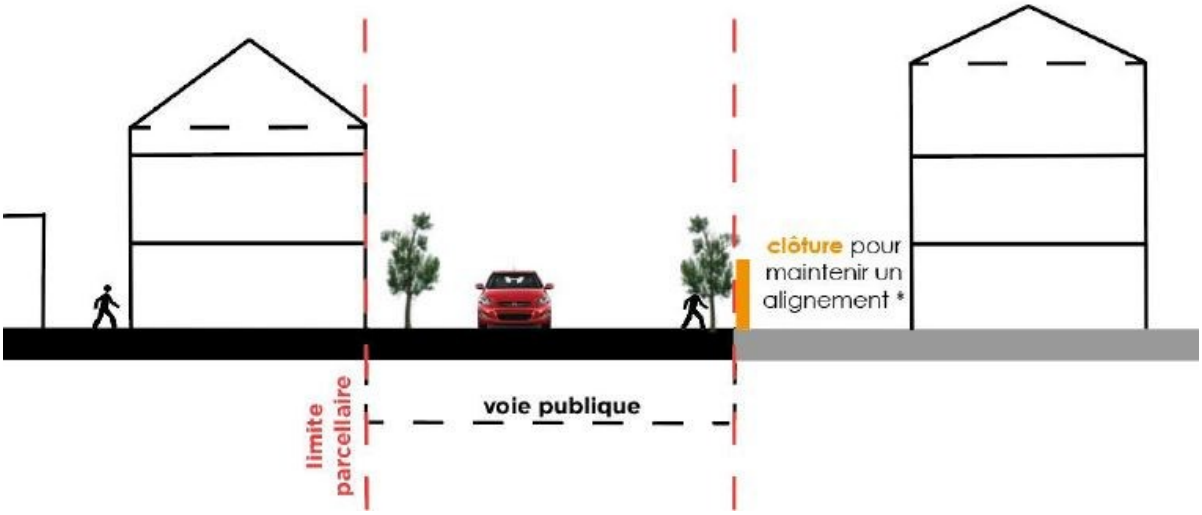
2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1.1.1 – Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles devront respecter les règles suivantes :

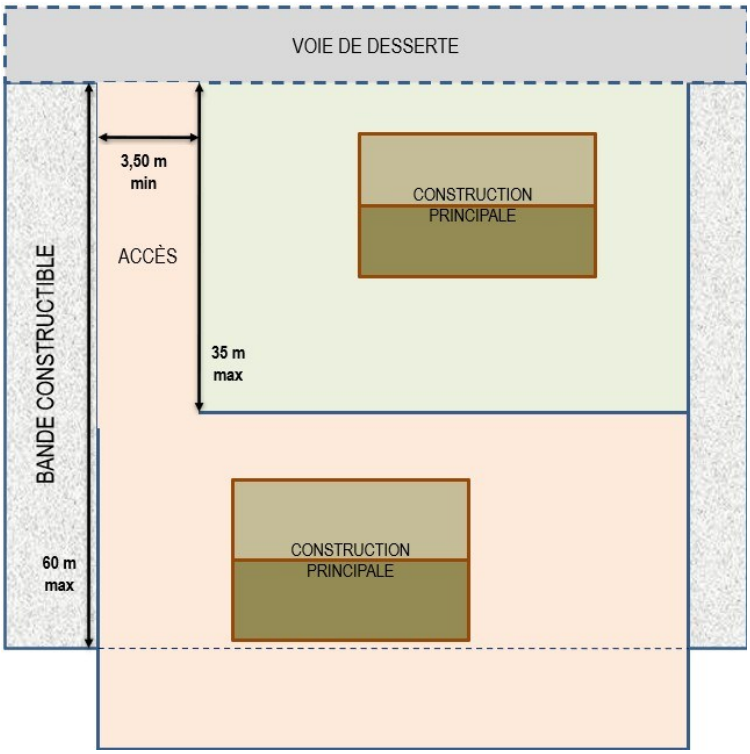
- ✓ Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement sans surplomb du domaine public.
- ✓ Un retrait pourra être accordé dans les cas suivants :
  - Alignement avec la façade d'un bâtiment existant sur une parcelle immédiatement voisine, dans ce cas l'alignement doit être maintenu par une clôture définie au point 2.2.
  - Préservation de plantation (s) ou d'élément (s) anciens ou caractéristiques du paysage. Le retrait devra être strictement limité à l'impératif de préservation.



- ✓ La façade sur rue ne devra pas être aveugle et devra comprendre au moins une baie.
- ✓ Les constructions nouvelles sont interdites le long des venelles repérées au plan de zonage. Elles sont autorisées en retrait de ces venelles en s'écartant d'une distance comptée horizontalement de toute baie, balcon ou terrasse, égale :
  - à un minimum de 5 m, si elle comporte des baies,
  - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

- ✓ Pour les terrains en second rideau : Au-delà de plus de 60 m de distance mesurée à partir de l'alignement avec les voies ou emprises publiques de desserte, les constructions principales sont interdites



2.1.1.2 – Travaux sur Constructions existantes

Les travaux sur les constructions existantes devront respecter les règles suivantes :

- ✓ L'extension ou la surélévation de bâtiments existants non implantés à l'alignement peut être autorisé dans le prolongement de la façade existante, sauf si l'extension a une surface de plancher supérieure à l'existant. La dite-extension de bâtiments existants ne devra pas dégrader la qualité du paysage sur rue par la destruction significative d'éléments le composant (cour pavée, arbre de moyen à grand développement…).

2.1.1.3 - Règle particulière pour les grandes parcelles

Dans les secteurs définis graphiquement au plan de zonage, en pointillée jaune et entouré en jaune :

Grandes Parcelles

- ✓ Pour les nouvelles constructions principales à usage d'habitation :
  les constructions principales sont autorisées jusqu'à 100 m de distance mesurée à partir de l'alignement avec les voies ou emprises publiques de desserte (interdites au dela de cette limite).

2.1.1.4 – Exceptions

- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront être implantés en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile ou en retrait d'au moins 1 m.
- ✓ Les piscines et leurs locaux techniques devront être implantés avec un recul minimum de 5 m par rapport aux aux voies et emprises publiques.
- ✓ Les abris de jardins de moins de 10 m^2, les pergolas, les carports , les marquises de portes et les ombrières pourront déroger aux règles de l'article 2.1.1.
- ✓ Les petites constructions de moins de 5 m^2 d'emprise au sol et de 2 m de hauteur pourront déroger aux règles de l'article 2.1.1, tant qu'elles ne créent pas de nouvelles vues et n'induisent pas de nouvelles nuisances (bruit, odeur, etc …), et qu'elles sont clairement motivées.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 – Constructions nouvelles

Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond :

✓ La construction est autorisée :

- sur les limites séparatives latérales sans création de baies
- en retrait des limites séparatives latérales ou de fond, dans ce cas, elle doit s'écarter d'une distance comptée horizontalement de toute baie, balcon ou terrasse, égale :
  - à un minimum de 5 m, si elle comporte des baies
  - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.

✓ la construction d'annexe sera également possible :

- en limite de fond de parcelle, si celle-ci est à moins de 35 m de l'alignement avec la voie de desserte, sans création de baie et en respectant une hauteur maximale de 4 m

Traitement des balcons et terrasses :

Situées à moins de 5 m d'une limite séparative, les extrémités latérales des balcons et des terrasses surélevées d'au moins 60 cm, devront être traités au moyen de brises-vues non amovibles afin de garantir l'intimité du voisinage. La hauteur des brises-vues sera de 2 m et leur largeur sera la même que celle du balcon ou de la terrasse sur lequel ils sont installés.

Traitement des vérandas :

Les parties opaques des vérandas seront prises en compte comme des murs aveugles tandis que les parties vitrées seront prises en compte comme des baies dans l'application des règles de cette partie.

2.1.2.2 - Travaux sur constructions existantes

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.2.3 – Extensions de constructions existantes

Si l'extension est supérieure à la surface de plancher de la construction existante, elle doit être considérée comme une construction nouvelle.

Par rapport aux limites séparatives, latérales et de fond :

✓ L'extension est autorisée :

- Sur les limites séparatives sans création de baies.
- En retrait des limites latérales ou de fond, dans ce cas, elle doit s'écarter d'une distance comptée horizontalement de toute baie, balcon ou terrasse, égale :
  - à un minimum de 5 m, si elle comporte des baies
  - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.

✓ En limite séparative, l'extension devra :

- comporter 1 seul niveau,
- ne pas dépasser la hauteur maximale de 5 m, ou à la hauteur maximale de la façade existante qu'elle prolonge, si celle-ci est d'une hauteur inférieure à 5 m,
- ne pas dépasser la longueur de 4 m le long de la limite séparative.

Cas particuliers

✓ L'extension de faible importance (voir Lexique) pourra être autorisée avec un recul de 2 m.
Elle devra alors respecter les même règles qu'une extension en limite séparative (voir ci-dessus)

✓ Lorsque la construction existante se situe à moins de 3 m par rapport la limite séparative, l'extension pourra s'implanter dans le prolongement de la façade sans diminuer le recul existant.
Elle devra alors respecter les même règles qu'une extension en limite séparative (voir ci-dessus).

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

- ✓ Lorsque la construction existante ne respecte pas les règles de retraits par rapport aux limites séparatives imposées aux constructions neuves, les surélévations sont interdites.

2.1.2.4 – Exceptions

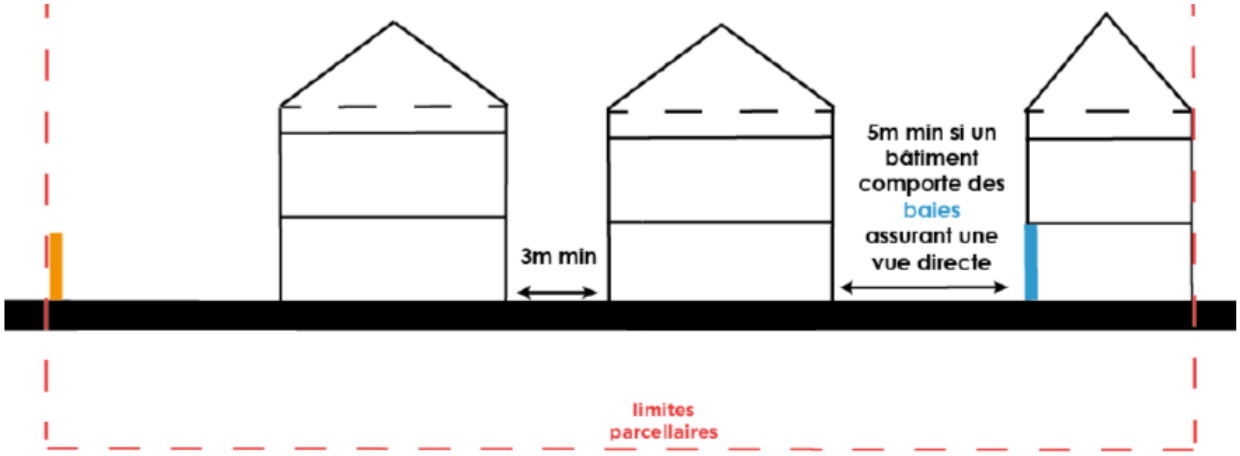
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.1.2.
- ✓ Les piscines et leurs locaux techniques devront être implantés avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives, latérales et de fond de parcelle.
- ✓ Les abris de jardins de moins de 10 m^2, les pergolas, les carports , les marquises de portes et les ombrières pourront déroger aux règles de l'article 2.1.2.
- ✓ Les petites constructions de moins de 5 m^2 d'emprise au sol et de 2 m de hauteur pourront déroger aux règles de l'article 2.1.2, tant qu'elles ne créent pas de nouvelles vues et n'induisent pas de nouvelles nuisances (bruit, odeur, etc …), et qu'elles sont clairement motivées.

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

2.1.3.1 – Règles générales

- ✓ La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée.
- ✓ La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est au moins égale :
  - à un minimum de 5 m si l'un ou l'autre comporte des baies.
  - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.

Pour l'application de ces règles, la distance doit être comptée horizontalement de toute baie, balcon et terrasse.



2.1.3.2 – Exceptions

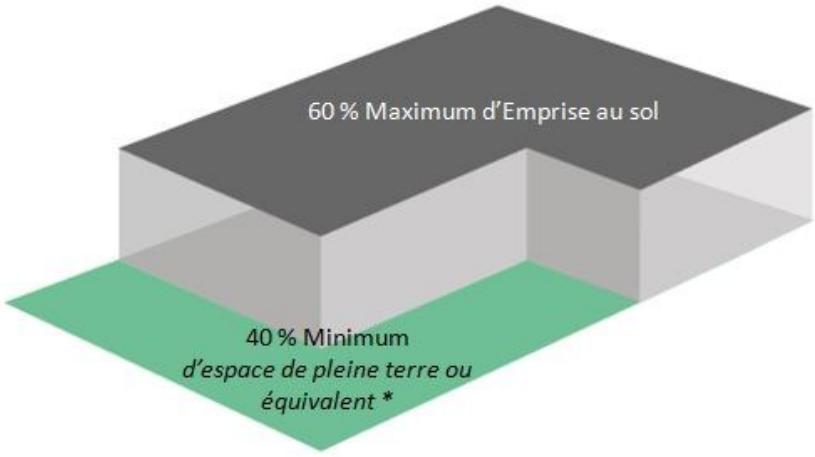
- ✓ Les règles générales d'implantations entre les constructions sur un même terrain ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions en sous-sol.
  - A la distance entre une construction principale et une annexe ou des équipements d'agrément de jardin.
  - Aux abris de jardins de moins de 10 m^2, pergolas, carports, les marquises de portes et ombrières.
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.1.3

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.1.4 – Emprise au sol

2.1.4.1 – Règle générale

- ✓ L'emprise au sol des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.



**voir règles concernant les objectifs de respect des espaces de pleine terre au chapitre 2.3.2*

- ✓ Pour les unités foncières déjà baties, dont l'emprise au sol sur le terrain dépasse le pourcentage exprimé ci-dessus, aucune emprise au sol supplémentaire ne sera autorisée.
- ✓ Toutefois, pour les locaux comprenant à rez-de-chaussée des commerces et activités de service ou des équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol pourra être de 90% pour le rez-de-chaussée pour les unités foncières de moins de 1000 m².

2.1.4.2 – Règle particulière pour les Grandes parcelles

Dans les secteurs définis graphiquement au plan de zonage, en pointillée jaune et entouré en jaune :

Grandes Parcelles

- ✓ les règles d'emprise au sol sont proportionnées à la taille de l'unité foncière comme suit :
  - 60 % pour les terrains de 500 m² et moins
  - 55 % pour les terrains entre 501 m² et 1000 m²
  - 50 % pour les terrains de plus de 1000 m²

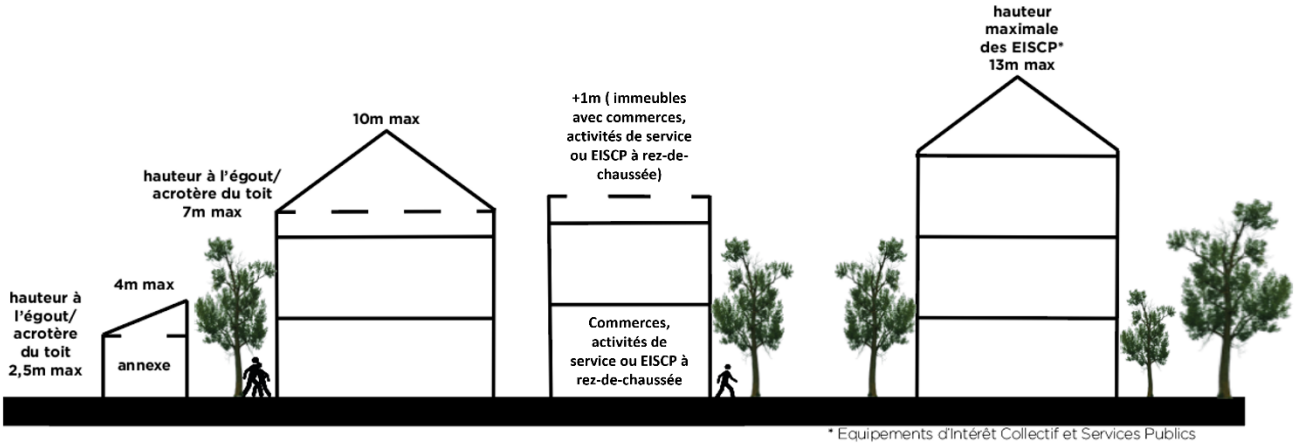
2.1.4.3 – Exceptions

- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.1.4

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

2.1.5.1 – Règles générales



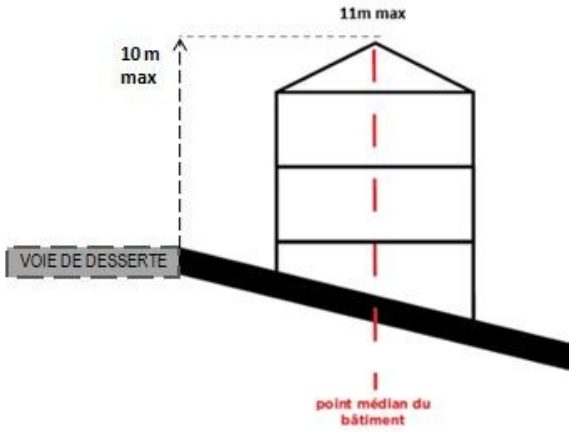
Les règles générales à respecter sont les suivantes :

- ✓ la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 7 m.
- ✓ la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m.
- ✓ Une hauteur supplémentaire de 1 m est accordée pour les immeubles comprenant des commerces et activités de service ou des équipements d'intérêt collectif et services publics en rez-de-chaussée.
- ✓ La hauteur maximale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4 m sans dépasser 1 seul niveau.
- ✓ La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas excéder 13 m.
- ✓ Pour les terrains en pente, la hauteur maximale sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.

2.1.5.2 – Règle particulière

- ✓ Pour les terrains en pente descendante par rapport à la voie ou emprise publique, la hauteur maximale de la construction en front de rue pourra dépasser d'1 m la limite autorisée au point médian du bâtiment, sans toutefois dépasser la limite autorisée en projection en façade sur rue.

Exemple pour une construction dont la hauteur maximale autorisée est de 10 m :
le bâtiment pourra faire 11 m au point médian



2.1.5.3 – Exceptions

- ✓ Les locaux techniques en toiture ou terrasse peuvent dépasser la hauteur maximale de 2 m sous réserve d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans la zone UA, en dehors du périmètre du SPR qui concerne la commune déléguée de Moret-sur-Loing, Certaines rues ont été identifiées faisant partie d'un secteur de protection renforcée du patrimoine bâti et paysager (SPP) ; Ces rues, repérées au document graphique par un tiret bleu, sont les suivantes :

- Sur la commune déléguée d'Ecuelles :
  - Place de l'église
  - Rue de l'église
  - Rue de la Cateline
  - Rue des Châtaigniers
  - Rue de la Font Saint-Rémy
  - Rue de la Montagne
  - Rue Georges Villette
- Sur la commune déléguée d'Episy :
  - Grande Rue
  - Rue Basse
  - Place de la Croix du gué
- Sur la commune déléguée de Montarlot :
  - Rue de l'église
  - Rue des Joncs
  - Rue Grande
  - Rue des Vignes
- Sur la commune déléguée de Veneux-les-sablons :
  - Avenue de Fontainebleau
  - Route de Bourgogne
  - Rue des Bois
  - Rue de la Grande cour
  - Rue de la Grenouillère
  - Rue de la Houzelle
  - Rue des Petites bruyères
  - Rue de Seine
  - Ruelle Muzard

Dans ce secteur de protection renforcée du patrimoine bâti et paysager (SPP), des règles spécifiques s'appliquent. Toute restauration, rénovation ou nouvelle construction devra être réalisée dans le respect de l'architecture typique locale du bocage gâtinais, ou du type architectural *(voir Lexique)* de la construction d'origine.
Pour tout conseil se référer aux indications du CAUE (Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement) de Seine-et-Marne.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Dispositions particulières :

- ✓ Les dispositions édictées dans les articles suivants relatifs aux façades, aux clôtures et aux toitures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, sous réserve toutefois que le projet et son intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiés et justifiés.
- ✓ Dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine et/ou utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques , toute demande de dérogation aux règles de l'article 2.2, devra être argumentée, sous réserve que l'intégration du projet dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.2, sous réserve que l'intégration du projet dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

2.2.1 – Aspect général

2.2.1.1 – Règles générales

Les règles générales à respecter sont les suivantes :

- ✓ Les constructions et installations doivent par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur (couleurs des matériaux de parement, peintures et enduits extérieurs, joints, menuiseries…) s'harmoniser entre elles et avec l'environnement en respectant la palette définie en Annexe II,et sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.
- ✓ La topographie naturelle du terrain devra être respectée.
  Les affouillements (décaissements) ou exhaussements importants de sol, s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis de construire, sont interdits.
- ✓ Les matériaux s'inscrivant dans une démarche de développement durable sont préconisés.
  La mise en œuvre de tout dispositif d'énergie alternative est encouragée.
- ✓ Tout projet comportant plus de 50 logements devra comporter une aire de jeux pour enfants ou une aire de détente paysagée.

Règles d'aspect architectural :

- ✓ Les constructions dont la longueur de la façade est supérieure à 20 m devront comporter une ou plusieurs ruptures architecturales.
- ✓ Toute architecture typique, étrangère à l'architecture locale est interdite.

Volets :

- ✓ Les volets battants en façade sur rue seront soit à persiennes, soit à barres sans écharpes en Z, et peints de couleur uniforme
- ✓ Sur les bâtiments remarquables et les constructions dans le Secteur SPP, les volets roulants en façade sur rue sont interdits
- ✓ Pour les autres constructions, les volets roulants en façade sur rue sont autorisés à condition :
  - que le coffre ne soit pas visible du domaine public (intégré à la maçonnerie ou à la menuiserie),
  - que le coffre soit installé sans débord,
  - que les volets battants existants soient conservés en visibilité du domaine public.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Revêtements muraux :

- ✓ Les murs des façades et pignons seront traités en pierre du pays, ou en maçonnerie recouvertes d'un enduit gratté, taloché, lissé. Pour les éléments de modénatures {appuis de baies, linteaux) sont également autorisés le bois et la brique de couleur locale.
- ✓ Toute construction employant des matériaux destinés à être recouverts (ex : carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) devra être enduite.

Installation de Panneaux solaires ou photovoltaïques :

- ✓ L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques devra être parfaitement intégrée au projet architectural. L'implantation de panneaux installés sur toiture devra respecter une symétrie par rapport à celle-ci, ou être parfaitement intégré à la toiture (voir articles sur les toitures)
- ✓ Hors secteur **SPP** :
  Dans le cas d'une installation visible depuis le domaine public, les panneaux devront être implantés dans la partie basse de la toiture sauf contrainte avérée liées à la présence de lucarne ou de châssis de toit par exemple.

Dans le secteur Spécique SPP :

- ✓ L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques ne devra pas être visible depuis le domaine public ou parfaitement intégré à la toiture (voir articles sur les toitures)

2.2.1.2 – Règles générales sur les petits éléments

- ✓ Dans le cas d'un immeuble collectif (ex : copropriété), les équipements techniques devront être traités à l'échelle de l'immeuble et mis en commun, afin d'en limiter l'impact sur l'architecture et/ou la vue du domaine public (ex : centralisation de la climatisation dans les combles, centralisation d'une Pompe à Chaleur dans un local technique, regroupement des boîtes aux lettres dans les parties communes, antenne collective sous comble…).
- ✓ Tout dispositif (dont ceux pouvant être en toiture ou en façade) comme par exemple les paraboles, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes …
  - ne doit pas être visible depuis le domaine public, ni le surplomber.
  - doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture si il y est situé.
  - doit prévenir Les nuisances sonores dans les normes en vigueur
  - doit être implanté avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives, Sauf impossibilité avérée, alors le recul minimal devra être d'au moins 1 m
    et le dispositif caché à la vue.
- ✓ Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Citernes :

- ✓ Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne devront pas être visibles de la voie publique.

Pompes à chaleur et climatiseurs :

- ✓ Les pompes à chaleur ou climatiseurs ne doivent pas être installées sur le domaine public ou le surplomber, ni être disposées en hauteur, ni être clairement visibles de la voie ou emprise publique.

Antennes et paraboles :

- ✓ Les antennes et paraboles doivent être regroupées et intégrées au projet architectural, et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2.1.3 – Travaux sur Constructions existantes

- ✓ En fonction du type architectural *(voir Lexique)* auquel se rattache la construction, ainsi que pour les longères, les projets de rénovation des bâtiments anciens devront :
  - Respecter le rythme et l'échelle des percements existants ;
  - Respecter l'harmonie de l'agencement entre le bâti et les espaces extérieurs, notamment en cas de desserte par une cour commune pavée ou en présence d'un jardin entre l'alignement et le bâti principal ;
  - Être isolé au moyen de matériaux biosourcés en cas d'isolation par l'extérieur.
- ✓ Les portes cochères ou charretières existantes (ainsi que leurs chasse-roues) devront être conservées dans leurs proportions traditionnelles, même en cas de création de nouveaux planchers intérieurs.

Obligations renforcées dans le secteur SPP :

- ✓ En fonction du type architectural *(voir Lexique)* auquel se rattache la construction, les projets de rénovation des bâtiments anciens pourront s'inspirer des recommandations architecturales et techniques inscrites au sein du règlement lié au SPR (PVAP).
- ✓ Tout projet de rénovation du bâti ou des éléments extérieurs au bâti devra :
  - Préserver ou restaurer comme à l'origine les cours ou chemins pavés, les puits, etc…
  - Maintenir les éléments architecturaux d'ornements et modénatures. Ces décors devront être préservés, restaurés ou restitués au plus près de l'origine.

2.2.2 – Clôtures

2.2.2.1 - Règles générales

Toute création ou modification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.
Les clôtures devront respecter les règles générales suivantes :

- ✓ Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes sur la ou la propriété et dans le voisinage immédiat. Les murs de remblai de terre, s'ils ne sont pas déjà prévus dans une autorisation d'urbanisme liée à une construction, sont interdits en limite de propriété.
- ✓ Les murs de clôture, identifiés au document graphique comme murs remarquables, seront conservés et restaurés à l'identique.
- ✓ En cas de clôture ou portail existant composé de grilles en fer forgé traditionnel, ceux-ci devront être conservés ou remplacés à l'identique.
- ✓ Tout type de clôture typique, étrangère à l'architecture locale est interdite.
- ✓ L'emploi de matériaux d'aspect synthétique ou d'aspect de plaque de béton est interdit.
- ✓ Dans les zones identifiées aux PPRI : Les clôtures haies et plantations ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2.2.2 – En bordure des voies publiques ouvertes à la circulation automobile ou des emprises publiques

Les clôtures devront respecter les règles suivantes :

- ✓ Ne pas dépasser la hauteur d'1,80 m (piliers, portail, portillon et chapeau de la clôture compris) par rapport à la voie ou emprise publique.
- ✓ Est imposée en limite de la voie une clôture constituée exclusivement :
  - Soit d'un mur plein toute hauteur, devant être surmontés d'un chaperon, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite de qualité.
  - Soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite traditionnelle, surmonté d'un barreaudage vertical ajouré.

  Les deux systèmes peuvent être combinés lorsqu'un mur toute hauteur est érigé pour inclure les boitiers de raccordements aux réseaux par exemple.

  Des ouvertures de type barbacane nécessaire à l'écoulement des eaux devront être pratiquées.
- ✓ Les clôtures, portails et portillons devront respectés la palette de couleur définie en Annexe II
- ✓ Le portail et le portillon devront présenter le même aspect que la clôture autorisée ou existante.
- ✓ Pour les constructions nouvelles, Le portail d'entrée devra avoir une largeur minimale utile de 3 m pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

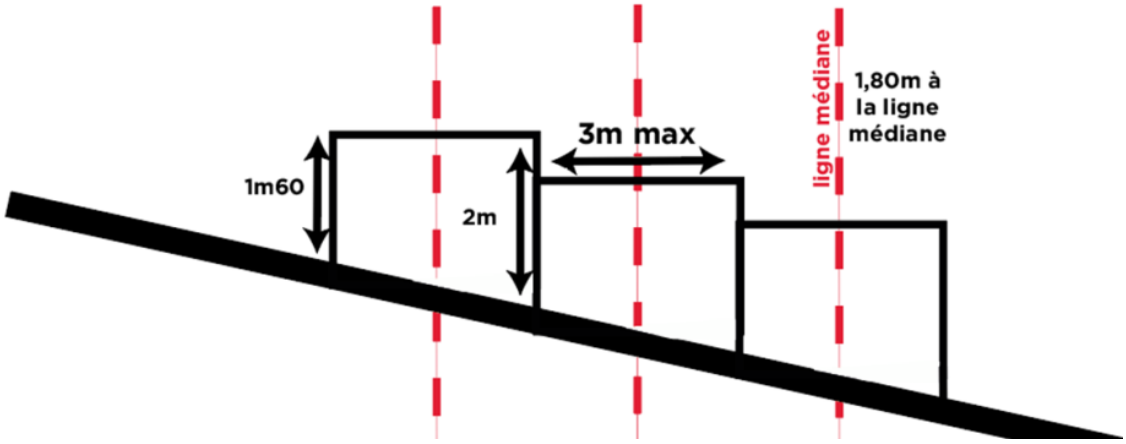
Obligations renforcées dans le secteur SPP :

- ✓ Les cours pavées communes et ouvertes sur la voie de desserte ne devront pas être closes

2.2.2.3 – En limites séparatives

- ✓ La clôture ne devra pas dépasser la hauteur d'1,80 m (piliers et chapeau de la clôture compris) par rapport au niveau du sol naturel.
- ✓ les clôtures seront constituées soit :
  - D'un grillage en mailles fines posé sur poteaux métalliques sur un soubassement de 0,25 m maximum. Elle pourra être doublée d'une haie vive.
  - D'une grille métallique verticale sur un soubassement de 0,60 m maximum. Elle pourra être doublée d'une haie vive.
  - De claustras, de panneaux de bardage bois ou en matériaux naturels, avec si besoin un soubassement de 0,60 m maximum.
- ✓ Les clôtures de type végétal non doublées de grillage sont également autorisées
- ✓ Les murs de clôture en pierre existants, typiques de la région, pourront être conservés et restaurés à l'identique.
- ✓ Dans le cas où il existerait déjà des murs en maçonnerie traditionnelle en pierres apparentes dans l'environnement direct, ce type de clôture est autorisé, en étant limité à une hauteur maximale de 1,80 m chapeaux compris.
- ✓ Les clôtures situées de part et d'autre des venelles repérées au plan de zonage devront être ajourées, sauf en cas de reconstruction à l'identique de clôtures existantes.
- ✓ Dans tous les cas, dans le cadre de la préservation de la biodiversité et afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est demandé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum sur 10 cm de hauteur en bas de clôture (mur, muret ou grillage).
- ✓ En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures pourra être comprise entre 1,60 m et 2,00 m par section de 3 m de longueur maximum.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025



2.2.3 – Toitures

- ✓ La couleur et l'aspect des toitures devront s'harmoniser avec ceux des bâtiments avoisinants. Les combles et toitures présenteront une simplicité de volume et une unité de conception.

2.2.3.1 – Pentes

- ✓ Les constructions principales seront couvertes par des toitures à deux pentes dont l'inclinaison sera comprise entre 30° et 45°.
- ✓ Pour les vérandas, les annexes et les constructions de plain-pied, les pentes de toit pourront être inférieures à 30°.
- ✓ Les toitures à une seule pente seront autorisées pour les extensions, les annexes et les constructions principales s'appuyant sur un mur aveugle sans toutefois dépasser celui-ci.
- ✓ Les toitures à la mansart sont interdites.
- ✓ Des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

2.2.3.2 – Faîtage

- ✓ Pour toute nouvelle construction principale, la ligne principale de faîtage devra être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété, sauf impossibilité technique avérée.

2.2.3.3 – Couverture

Les toitures pourront être couvertes comme suit :

- ✓ Avec des tuiles plates vieillies dans les tons bruns (voir palette en Annexe II) ou de matériaux ayant le même aspect.
- ✓ L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
- ✓ Dans le cas d'extension, la couverture pourra être traitée à l'identique de l'habitation principale existante.
- ✓ Pour les constructions nouvelles ou lors de rénovation de toiture : Les panneaux de toiture ou couverture ayant vocation à faire des économies d'énergie (photovoltaïques) sont autorisés. Ils devront être intégrés à la toiture tout en respectant la palette de couleur autorisée.
- ✓ A moins de 30° de pente la couverture pourra être réalisée en zinc, en bac acier avec une pose « joint debout » de couleur zinc ou couleur tuile, ou en matériau équivalent pré-laqué.
- ✓ L'emploi de matériaux présentant l'aspect de tôles en acier galvanisé ou laissés brut, ou de bardeaux bitumineux est interdit.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2.3.4 – Ouvertures

Les ouvertures de toit devront respecter les règles suivantes :

- ✓ L'éclairement éventuel des combles sera assuré :
  - Soit par des châssis de toit rectangulaires.
  - Soit par des ouvertures en lucarnes à deux ou à trois versants
  - Les chiens-assis, lucarnes rampantes ou en trapèze (outeaux) sont interdits.

  Toutefois, en cas de rénovation de bâtiment existant et en fonction des caractéristiques de la toiture ou des ouvertures déjà existantes, des typologies différentes pourront être admises
- ✓ Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne ou un châssis de toit par élément de 3 m linéaires de long pan, sans pouvoir être accolés.
- ✓ Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé :
  - de les placer, s'ils sont en façade sur rue, sur le même axe vertical que les ouvertures des étages inférieurs ;
  - de les disposer de manière harmonieuse dans leur disposition et leur dimensionnement ;
  - de les implanter sur les façades secondaires de préférence ;
  - de les incorporer dans la toiture par une pose de type encastrée, sans saillie.
- ✓ Afin d'intégrer les verrières à la construction, il est demandé :
  - de les disposer de manière harmonieuse dans leur disposition et leur dimensionnement ;
  - de les implanter sur les façades secondaires de préférence ;
  - de les incorporer dans la toiture par une pose de type encastrée, sans saillie.

2.2.4 – Insertion et qualité environnementale

- ✓ Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
  - Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
  - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
  - Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
  - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 – Protection des plantations existantes

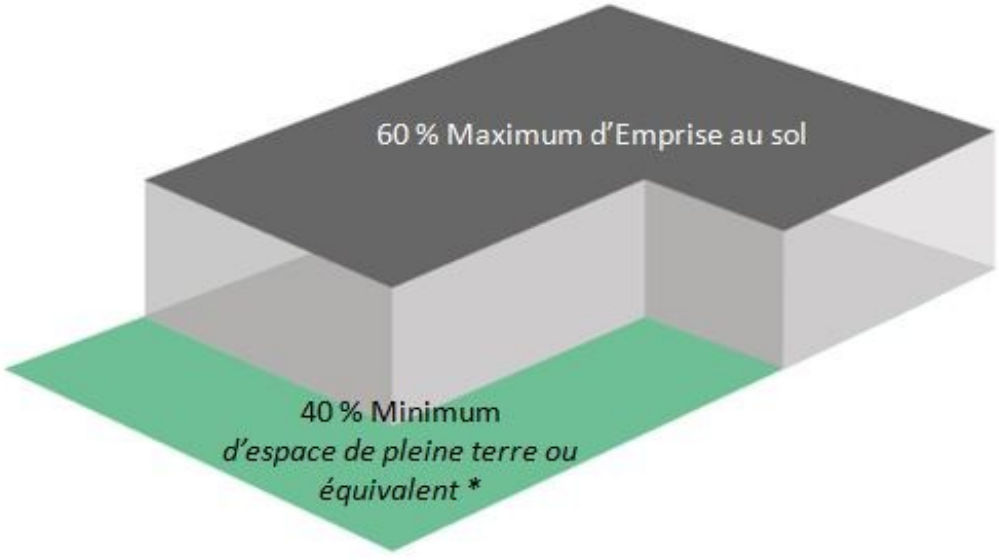
- ✓ La protection de la végétation, des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement, est la règle, afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, le maintien d'îlôt de fraicheur et limiter l'érosion des sols.
- ✓ Les implantations des constructions doivent tenir compte des arbres de grand développement existants. Pour garantir le maintien et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions et pour préserver les plus beaux sujets.
- ✓ En l'absence de solutions alternatives, l'abattage des arbres existants de moyen et grand développement est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.
- ✓ L'abattage des arbres peut également être autorisé si il est rendu nécessaire par leur état sanitaire ou pour des motifs de sécurité publique.
- ✓ Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs arbres rendu nécessaire par un projet de construction nouvelle ou d'autres travaux, alors les objectifs de plantation exigés au 2.3.2 doivent être respectés.

2.3.2 – Objectifs de respect et de plantation des espaces de pleine terre

2.3.2.1 – Règles générales

Surface de pleine terre exigée :

- ✓ L'unité foncière devra comporter 40% d'espace libre de toute construction (y compris les parkings non couverts, les voies internes et les aires de stockage à l'air libre) qui devront être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à :
  - 30% de l'unité foncière, aménagés en surface de pleine terre
  - 10% de l'unité foncière, aménagés en surface de pleine terre ou en équivalent (voir Lexique).



- ✓ Cette règle ne s'applique pas pour les locaux comprenant à rez-de-chaussée des commerces et activités de service ou des équipements d'intérêt collectif et services publics qui bénéficie d'une règle d'emprise au sol adaptée décrite en 2.1.4.1 alinea 2. Néanmoins, 10% de l'unité foncière devront être aménagés en surface de pleine terre ou en équivalent (voir Lexique).
- ✓ Pour les unités foncières déjà baties ne respectant pas le pourcentage de pleine terre exigé ci dessus, le pourcentage de surface de pleine terre existant devra être maintenu.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Objectif de plantation des espaces de pleine terre :

- ✓ Aucune exigence de plantation n'est imposée en dessous de 100 m² de surface de pleine terre
- ✓ Les espaces de pleine-terre devront être plantés à raison d'au moins 20 unités de plantations par tranche de 100 m² atteinte, dont au moins 1 arbre par tranche de 200 m².

Soit par exemple :

Pour une surface de pleine terre	Nb d'unités de plantations éxigé	Dont nb d'arbre à inclure
< 100 m²	Aucune	
>= 100 m² et < 200 m²	20	
>= 200 m² et < 300 m²	40	Dont au moins 1 arbre
>= 300 m² et < 400 m²	60	Dont au moins 1 arbre
>= 400 m² et < 500 m²	80	Dont au moins 2 arbres
Et ainsi de suite …		

- ✓ Les unités de plantation sont à panacher selon le tableau des unités de plantations ci-dessous
  Dans le cas où des arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total de plantation requis sur les espaces de pleine terre.
- ✓ Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres à maturité ne sont autorisées qu'à une distance minimale de 2 m des limites séparatives ; une distance minimale de 0,5 m devant être respectée dans le cas contraire.

Tableau des unités de plantations :

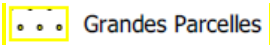
Nature de la plantation	**Unités de plantation**	**Taille à maturité**	**Tronc**
Buisson ou élément de haie	5	1 à 3 m	Multiple
Arbuste	10	3 à 7 m	Unique ou multiple
Arbre de moyen développement (force entre 8 et 14 cm à la plantation)	20	7 à 20 m	Unique
Arbre de grand développement (force supérieure à 14 cm à la plantation)	40	> 20 m	Unique

Le choix des espèces s'appuiera sur les recommandations décrites au chapitre 2.3.3 – Espèces végétales.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3.2.2 – Règle particulière pour les Grandes parcelles

Dans les secteurs définis graphiquement au plan de zonage, en pointillée jaune et entouré en jaune :



Surface de pleine terre exigée :

- ✓ L'unité foncière devra comporter un pourcentage minimum d'espace libre de toute construction (y compris les parkings non couverts, les voies internes et les aires de stockage à l'air libre) qui devront être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie proportionnée à la taille de l'unité foncière selon la règle suivante :
  - 40 % pour les terrains de 500 m² et moins
  - 45 % pour les terrains entre 501 m² et 1000 m²
  - 50 % pour les terrains de plus de 1000 m²

  Dans tous les cas :
  - 10% de l'unité foncière seront aménagés en surface de pleine terre ou en équivalent (voir Lexique).
  - Le reste de l'espace libre de toute construction exigé sera aménagé en surface de pleine terre

Objectif de plantation des espaces de pleine terre :

- ✓ Voir règles générales ci-dessus au chapitre 2.3.2.1.

2.3.2.3 – Exceptions

- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.3.2.

2.3.3 – Espèces végétales

Les règles générales à respecter sont les suivantes :

- ✓ En plus de leur apport esthétique et paysager, les espaces verts participent à la trame verte et bleue en ville. Dans ce sens, sont recherchés :
  - Un choix des essences adapté à la nature des sols, à la disponibilité en eau, à l'exposition comme à la taille du terrain, dans un contexte de changement climatique (voir préconisations CAUE77)
  - Des aménagements associant les strates herbacées, arbustives et arborées
  - Des plantations composées d'essences locales définies en Annexe VI diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc.
  - Des haies diversifiées d'essences locales (Annexe VI).
  - Les haies mono-spécifiques (thuyas, troènes…) sont interdites, à l'exception des charmilles
- ✓ De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.
- ✓ Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (Annexe VII) est interdite.

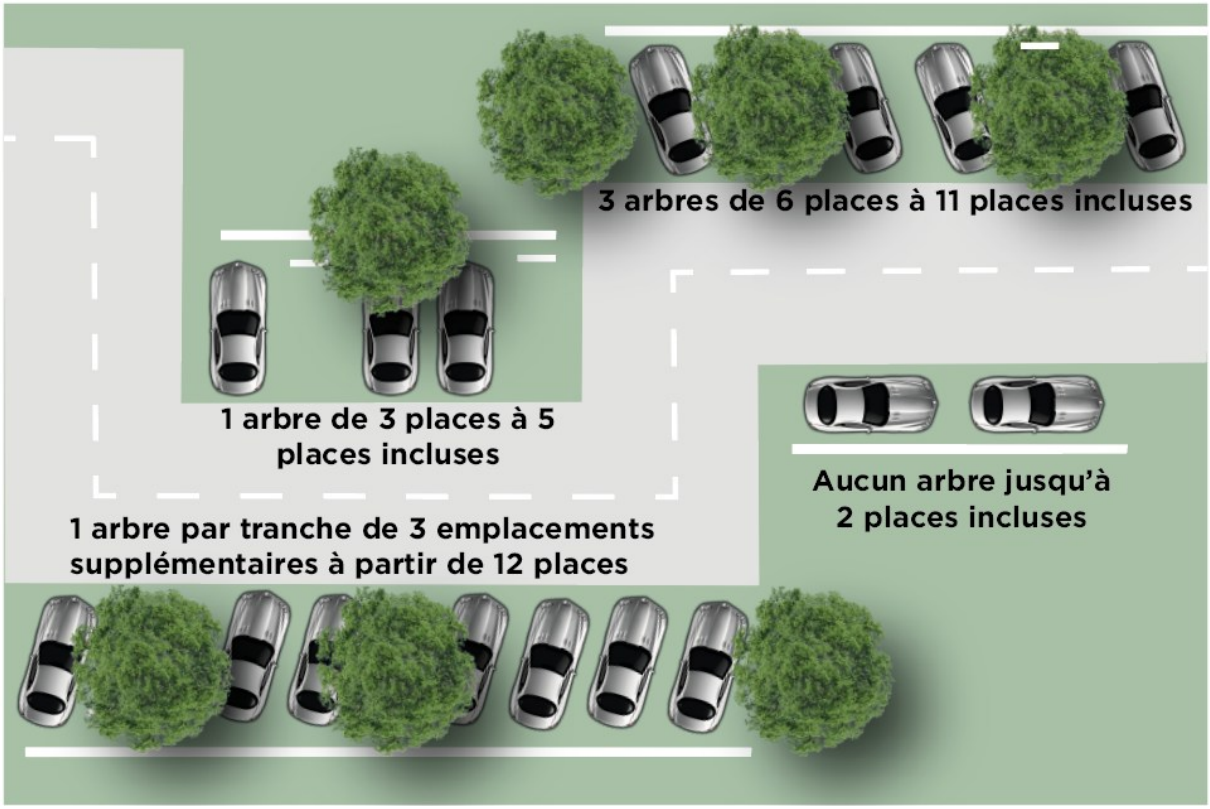
Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3.4 – Parcs de stationnement et leurs accès

Les règles générales à respecter sont les suivantes :

- ✓ Les aires de stationnement en surface seront plantées en fonction du nombre de places de stationnement de la manière suivante:

Nb de places de stationnement	**Obligation de planter**
Moins de 3 places	Aucun arbre de moyen développement
Entre 3 et 5 places incluses	1 arbre de moyen développement
Entre 6 et 11 places incluses	3 arbres de moyen développement
à partir de 12 places	1 arbre de moyen développement par tranche de 3 emplacements supplémentaires



- ✓ Les aires de stationnement comportant plus de 10 places devront recevoir un traitement paysager qui intègre la collecte et le traitement des eaux de pluies et de ruissellement.
- ✓ L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Toutefois, des dérogations sur ce point pourront être accordées dans le cadre d'un programme paysager qualitatif.
- ✓ Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- ✓ Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3.5 – Espaces verts protégés (EVP)

Dans les Espaces Verts Protégés inscrits au plan de zonage.

- ✓ Les arbres existants doivent être préservés. Leur abattage est uniquement autorisé pour des raisons de sécurité ou phytosanitaires, d'aménagement des ENS ou autre plan de gestion défini. Chaque arbre abattu devra pouvoir être remplacé par un arbre de développement équivalent à l'âge adulte sauf en cas de plan gestion défini .
- ✓ En dehors de tout projet de restauration écologique ou d'aménagement des ENS, avec un plan de gestion défini, La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert ou écologique ainsi que sa superficie dans l'unité foncière

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

2.3.6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Il n'est pas fixé de règle

2.4 – STATIONNEMENT

2.4.1 – Règles générales

2.4.1.1 – Principe général

Le nombre de places de stationnement est défini aux articles 2.4 suivants.

- ✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique. Les rampes d'accès aux aires de stationnements en sous-sol ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des trottoirs.
- ✓ Le stationnement devra être réalisé selon les normes minimales sont définies aux articles suivants :
  - Lors des opérations de :
    - Construction nouvelle
    - Reconstruction
    - Changement de destination
  - Lors de travaux d'extension ou de réaménagement de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un nouveau logement, les normes définies ci-après s'appliqueront pour chaque logement créé.
  - Lors de travaux d'extension d'autres locaux, les normes ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

  Dans tous les cas, le nombre de places exigibles sera arrondi à l'entier supérieur.

2.4.1.2 – Traitement des sols

- ✓ Toute place de stationnement devra être aménagée de façon à faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement. Les matériaux et installations drainants sont à privilégier. Les enrobés bitumineux sont à proscrire.

2.4.1.3 – Règles Particulières aux Périmètres SPR et OPAH-RU

- ✓ Dans le cadre de travaux de rénovation ou réhabilitation comme dans le cas de changement de destination, il n'est pas exigé de place de stationnement.
- ✓ Les garages et les places de stationnement préexistants à la demande de travaux ne peuvent pas être supprimés.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.4.1.4 – Exceptions aux règles de stationnement

- ✓ En dehors des périmètres SPR et OPAH-RU, il ne sera pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, **si** :
  - Les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont déjà insuffisantes pour les réaliser.

  Ou
  - La surface de plancher créée par les travaux est inférieure ou égale à 80 m².

  Dans tous les cas, les travaux ne doivent pas supprimer de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.
- ✓ Les équipements d'intérêt général et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.4 (Sauf article 2.4.2)

2.4.2 – Dimension des places de stationnement pour les véhicules légers

- ✓ Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et les dimensions d'au moins :
  - longueur : 5 m.
  - largeur : 2,60 m.
  - + 5 m de dégagement.
- ✓ Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes :
  - longueur : 5 m.
  - Largeur : 3,30 m.
  - + 5 m de dégagement.

2.4.3 – Nombre de places de stationnement pour les véhicules légers

*Pour les règles particulières (2.4.3-xxx) se référer aux tableaux des règles particulières détaillées après ce tableau

Destination / Sous-destination		Nb de places de stationnement exigées	Places Visiteurs et/ou PMR	Autres Règles particulières*
Exploitation agricole et forestière				
	Toutes sous-destinations	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Habitation				
	Logement :			
	➢ Individuel (< 50 m2)	1 place	*Non exigé*	2.4.3-RH3
	➢ Individuel (>= 50 m2)	2 places	*Non exigé*	2.4.3-RG2 2.4.3-RH3
	➢ Collectifs (<= 10 logements)	1 place par logement < 50 m² 2 places par logement >= 50 m²	minimum 2 places visiteurs	2.4.3-RC2 2.4.3-RG2
	➢ Collectifs (> 10 logements)	2 places par logement	10% minimum du nb total de logements (minimum 2 places dont 1 PMR)	2.4.3-RH1 2.4.3-RH2 2.4.3-RH3 2.4.3-RH4 2.4.3-RP1
	Hébergement			
	➢ Résidence Séniors	1 place par logement	2.4.3-RC1 2.4.3-RP1	2.4.3-RC2 2.4.3-RG1 2.4.3-RH1 2.4.3-RH2
	➢ EHPAD	1 place pour 3 chambres		
	➢ Foyer Étudiants	Voir règle 2.4.3-RC1		
	➢ Autre Hébergement	Voir règle 2.4.3-RC1		

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Destination / Sous-destination		Nb de places de stationnement exigées	Places Visiteurs et/ou PMR	Autres Règles particulières*
Commerce et activités de service				
	Artisanat et commerce de détail	*Non exigé*	*Non exigé*	
	Restauration	*Non exigé*	*Non exigé*	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*Non exigé*	*Non exigé*	
	Cinéma	*Non exigé*	*Non exigé*	
	Hôtels	1 place pour 2 chambres.	2.4.3-RP2	2.4.3-RG1
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 2 chambres / logements	*Non exigé*	2.4.3-RG1
	Commerce de gros	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*Non exigé*	*Non exigé*	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*Non exigé*	*Non exigé*	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	*Non exigé*	*Non exigé*	
	Salles d'art et de spectacles	*Non exigé*	*Non exigé*	
	Équipements sportifs	*Non exigé*	*Non exigé*	
	Autres équipements recevant du public	*Non exigé*	*Non exigé*	
	Lieux de culte	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
	Bureau	*Non exigé*	*Non exigé*	2.4.3-RB1
	Autres sous-destinations (Industrie, Entrepôt , Centre de congrès et d'exposition, Cuisine dédiée à la vente en ligne)	*Non Concerné*	*Non Concerné*	

Détails des règles particulières indiquées dans le tableau pour le stationnement des véhicules légers :

RC : Règles Concernant les constructions autres que les logements individuels :	
2.4.3-RC1	**Même si le nombre de places de stationnement n'est pas précisé ou exigé dans le tableau, des places de stationnement pourront être demandées**. Ce nombre de places de stationnements (occupants ou visiteurs) à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement, de sa situation géographique, notamment de sa proximité avec des transports en commun ou des parkings publics, ou de la possibilité de mutualisation du parc de stationnement avec d'autres activités.
2.4.3-RC2	Sur décision motivée, le nombre de places de stationnement exigées (occupants ou visiteurs) pour les véhicules légers par le règlement pourra être diminué, à raison d'une place de stationnement véhicule léger en contrepartie de l'aménagement de six places pour les 2 roues non motorisés.

RB : Règles Concernant les constructions à destination de Bureaux :	
2.4.3-RB1	Conformément aux prescriptions du PDUIF, le nombres de places à construire ne devra pas être de plus d'1 place pour 55 m2 de surface plancher. 10 % au moins des places réalisées (minimum une place par opération) seront équipé de recharge pour véhicule électrique ou hybride

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

RG : Règles Concernant les Abords des gares SNCF : dans les zones situées à moins de 500 m à pied d'une entrée de gare (périmètre inscrit au document graphique).	
2.4.3-RG1	**Pour les destinations autres que le logement et les bureaux** : le nombre minimal de places requises est réduit de 50%
2.4.3-RG2	**Pour les logements :** le PLU, dès lors que la qualité de la desserte le permet, ne peut exiger la réalisation de plus d'une place par logement

RH : Règles Concernant les Habitations:	
2.4.3-RH1	**Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement** : il est exigé des pré-équipements du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
2.4.3-RH2	**Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement** : Les places commandées sont interdites.
2.4.3-RH3	**Pour les nouvelles constructions** : Aucune place de stationnement couvert n'est exigée. Leur localisation sera de préférence non visible depuis la voie ou emprise publique.
2.4.3-RH4	**Pour les logements locatifs sociaux : 1 seule place de stationnement par logement est exigée**

RP : Règles Concernant les places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées (PMR):	
2.4.3-RP1	**Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement :** Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
2.4.3-RP2	**Pour les ERP disposant d'un parc de stationnement :** Les places adaptées destinées à l'usage du public présentent au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

2.4.4 – Dimension des places de stationnement pour les deux-roues

Pour les 2 roues motorisés :

✓ Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions d'au moins :

- longueur : 2,30 m
- largeur : 1,20 m

Pour les 2 roues Non motorisés

✓ Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à celles prescrites dans le PDUIF (voir Annexe I).

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.4.5 – Règles de Stationnement des deux-roues motorisés

- ✓ Les logements individuels ne sont pas concernés par les règles ci-dessous
- ✓ Le Stationnement des 2 roues Motorisés devra respecter à minima les règles suivantes :

RD : Règles Concernant le stationnement des 2 roues motorisés	
2.4.5-RD1	**Pour les constructions à usage d'habitation** comportant plus de 400 m² de surface de plancher : un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés
2.4.5-RD2	**Pour les constructions relevant de la destination :** « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » et de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », : un équivalent de 2 % minimum des surfaces dédiées au stationnement automobile devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.
2.4.5-RD3	**Pour les équipements d'intérêt collectif et service public :** Le stationnement des deux-roues motorisés devra répondre aux besoins de l'opération prévue Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés pourront être regroupées avec les places véhicules automobiles

2.4.6 – Règles de Stationnement des deux-roues Non motorisés

- ✓ Les logements individuels ne sont pas concernés par les règles ci-dessous
- ✓ Les projets de constructions nouvelles devront respecter à minima les règles du PDUIF sauf si la règlementation en vigueur du CCH est plus restrictive.

  Voir détails des règles du PDUIF et du CCH en Annexe I

Règle supplémentaire pour le stationnement des 2 roues Non Motorisés :

RC : Règles Concernant les constructions autres que les logements individuels :	
2.4.6-RC1	Une aire de stationnement extérieure pour les 2 roues Non motorisés pour les visiteurs devra être aménagée et devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement, de sa situation géographique, cette règle de stationnement pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations aux services publics ou d'intérêt général.
2.4.6-RC2	***(Règle extraite du CCH)*** **Pour les bâtiments groupant au moins deux logements** Les espaces de stationnements pour les 2 roues Non-motorisés des occupants devront être sécurisés, se situer de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol du bâtiment, et accessibles facilement depuis les points d'entrée du bâtiment

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

UA- SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 – Accès

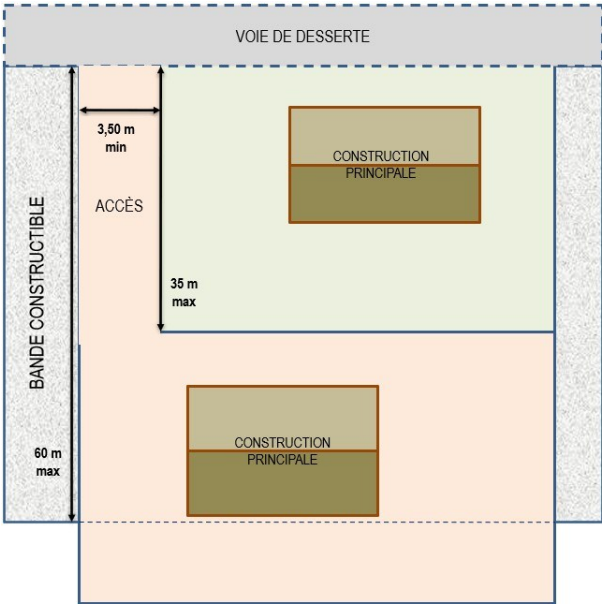
- ✓ En cas de division d'une parcelle en propriété ou en jouissance, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la voie de desserte, si celui-ci ne répond pas aux règles de l'article 3.1.1. Le terrain ainsi obtenu par cette division sera de ce fait inconstructible. Toute division parcellaire,en vue de créer un lot à batir, qui ne respecterait pas les règles d'accès sera refusée.

3.1.1.1 – Règles de constructibilité

- ✓ Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie de desserte publique ou privée en état de viabilité ouverte à la circulation automobile et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères, d'au moins 3,50 m de large.

3.1.1.2 – Règles générales pour les accès

- ✓ Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à ne pas apporter de gêne à la circulation publique et à la sécurité routière. Le nombre d'accès aux voies sera limité au minimum indispensable.
- ✓ La localisation des accès des véhicules devra être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie, sauf accord du gestionnaire de la voirie
- ✓ Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs et de leurs aménagements urbains et paysagers, sauf accord du gestionnaire de la voirie.
- ✓ Pour les constructions principales en second rideau, celle-ci devront être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3,50 m de largeur d'emprise et d'une longueur maximale de 35 m.



- ✓ les accès de moins de 5 m de large ne pourront desservir qu'une seule construction principale
- ✓ Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès sera interdit sur la ou les voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.
- ✓ Pour les constructions autre que les logements individuels, dont l'accès est obtenu via un chemin d'au moins 20 mètres, celui-ci devra être aménagé afin de permettre la circulation sécurisée des véhicules légers et des piètons, et respecté les règles liées à la voie en impasse.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.1.1.3 – Exception : Règle particulière pour les Grandes parcelles

Dans les secteurs définis graphiquement, en pointillée jaune et entouré en jaune :

- ✓ Si les nouvelles construction principales sont en second rideau, l'unité foncière pourra être accessible à partir d'un chemin aménagé d'une longueur maximale de 50 m.
  celui-ci devra être aménagé afin de permettre la circulation sécurisée des véhicules légers et des piétons, et respecté les règles liées aux voies en impasse

3.1.1.4 – Traitement des accès

- ✓ Les accès et leurs accotements éventuels (cheminement piétons ou cycliste) devront être aménagés de façon à faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement.Les matériaux et installations drainants sont à privilégier. Les enrobés bitumineux sont à proscrire.

3.1.2 – Voirie

3.1.2.1 – Règles générales

- ✓ Les créations et modifications de voies se raccordant sur les voies départementales sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.
- ✓ Lors de la création ou modifications de voies (en et hors agglomération), en fonction de la position des accès existants ou à créer, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- ✓ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.
- ✓ Les voies nouvelles à créer en vue de desservir plusieurs constructions principales, seront de préférence à sens unique pour limiter l'artificialisation des sols, tant que l'entrée et la sortie de ces nouvelles voies et leur sens de circulation, soient compatibles avec les sens de circulation et la fréquentation des voies existantes auxquelles elles se rattachent.
- ✓ Les voies nouvelles à créer devront être aménagées de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leurs passages, la largeur minimum des chemins piétonniers réservés doit être de 1,50 m.
- ✓ Les voies nouvelles devront être constituées de la manière suivante :
  - Si la voie est à double sens :
    à minima d'une emprise de 5 m pour la voirie et 1,50 m pour le cheminement piétons, soit 6,50 m
  - Si la voie est à sens unique :
    à minima d'une emprise de 3,50 m pour la voirie et 1,50 m pour le cheminement piétons, soit 5,00 m.
- ✓ Pour les voies en double sens : des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis aux conditions cumulées :
  - Que la largeur de l'emprise de ce tronçon soit de 5 m minimum (dont 1,50 m pour le cheminement piéton) ,
  - Qu'une bonne visibilité soit assurée,
  - Que la partie étroite n'excède pas 20 m de longueur et ne représente pas plus de la moitié de la longueur totale de la voie. Cependant, si une voie à sens unique est prévue dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), la partie étroite pourra excéder 20 m de longueur.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.1.2.2 – Règles pour les voies en impasse

✓ Les nouvelles voies en impasse ne seront tolérées que dans le cas où toute autre solution d'aménagement est impossible. Elles devront alors comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leurs extrémités, indépendamment des aménagements nécessaires à l'accessibilité des pompiers, ou des véhicules de collecte des déchets le cas échéant.

La création d'une nouvelle voie en impasse ne sera alors autorisée que **si** :

- Cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du présent PLU.

Ou

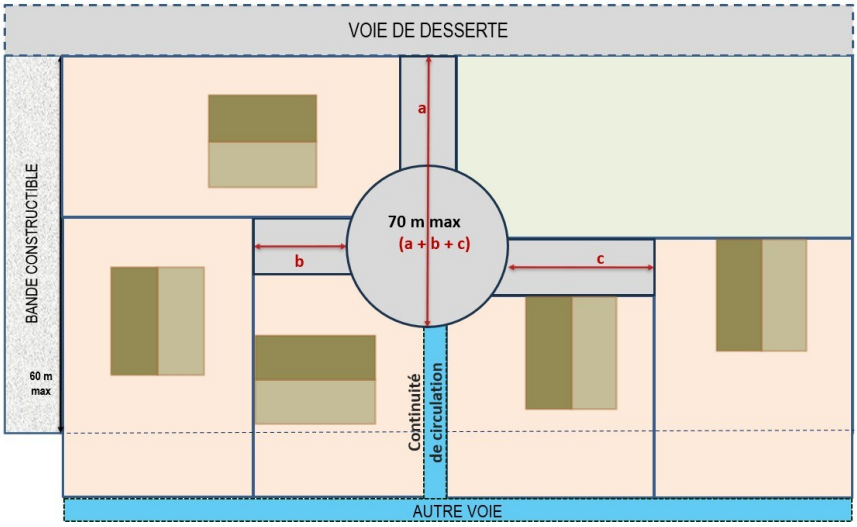
- Cette voie constitue l'accès à une Grande Parcelle telle qu'identifiée graphiquement au plan de zonage, en pointillée jaune et entouré en jaune :

  Grandes Parcelles

Ou

- La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 70 m, surface de retournement comprise, et qu'une continuité de circulation soit assurée par une voie de circulations douce.

  Voir schéma en exemple ci-dessous :



3.1.2.3 – Traitement des accotements et cheminements doux

✓ Pour toute nouvelle voie, Les accotements éventuels (trottoirs, cheminements piétons ou cycliste) devront être aménagés de façon à faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement.
Les matériaux et installations drainants sont à privilégier. Les enrobés bitumineux sont à proscrire.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.1.3 – Desserte des véhicules incendie

- ✓ La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 (1), pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2ème partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.
  Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.
- ✓ Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).
- ✓ Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m^2 (4 x 8), en sur largeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

(1) Pour l'application de l'article 3.1.3 ci-avant, les voies d'accès sont définies comme suit :
A. - Voie utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie (voie engins).
La voie engins est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :
Largeur : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;
Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ; Surlargeur S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
Pente inférieure à 15 p. 100.
B. - Voie utilisable pour la mise en station des échelles (voies échelles).
La " voie échelles " est une partie de la " voie engins " dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :
La longueur minimale est de 10 mètres ;
La largeur, bandes réservées au stationnement exclues, est portée à 4 mètres ;
La pente maximum est ramenée à 10 p. 100 ;
La résistance au poinçonnement est fixée à 100 kilonewtons sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre ;
Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours (voie engins). Les voies échelles peuvent soit être parallèles, soit perpendiculaires à la façade desservie.
Voies parallèles : leur bord le plus proche doit être à moins de 8 mètres et à plus de 1 mètre de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade pour l'emploi des échelles de 30 mètres.
La distance est réduite à 6 mètres pour les échelles de 24 mètres et à 3 mètres pour les échelles de 18 mètres.
Voies perpendiculaires : leur extrémité doit être à moins de 1 mètre de la façade et elles doivent avoir une longueur minimale de 10 mètres.
En outre, dans le cas où le maire décide que les bâtiments classés en troisième famille B peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A (conformément au troisième alinéa du troisièmement de l'article 3), ne sont considérées comme accessibles que les logements dont un point d'accès (bord de la fenêtre ou châssis) est situé, en projection horizontale, à moins de 6 mètres du bord de la voie pour l'emploi des échelles de 30 mètres. Cette distance est réduite à 2 mètres pour les échelles de 24 mètres et nulle pour les échelles de 18 mètres. Toutefois, sont également considérés comme accessibles les logements dont le point d'accès, bien que situé au-delà des distances fixées ci-dessus, permet néanmoins de les atteindre par un parcours sûr(balcon filant, passerelle, terrasse).

3.1.4 – Dispositions particulières

- ✓ Ne sont pas assujettis aux règles de l'article 3.1, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 – Alimentation en eau potable

- ✓ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit pouvoir être alimentée par branchement à un réseau public de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- ✓ Le branchement Eau Potable doit être effectué conformément aux dispositions du Règlement du Service Public de production et de distribution d'eau potable du gestionnaire eau potable (SIDEAU) annexé au présent règlement de PLU.

3.2.2 – Réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales

3.2.2.1 – Règles générales

- ✓ Les raccordements Eaux usées et Eaux pluviales doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement du service public d'assainissement collectif du gestionnaire assainissement annexé au présent règlement de PLU.
- ✓ La conformité des raccordements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de raccordement correspondante par le délégataire.
- ✓ Compte tenu des obligations du gestionnaire du réseau d'assainissement (SIDASS) en termes de conformités réglementaires de ses systèmes d'assainissement, le raccordement des eaux pluviales sur réseau unitaire est interdit. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une démonstration technico-économiques rigoureuse de la part du pétitionnaire.

3.2.2.2 – Eaux usées

- ✓ Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans le respect du règlement de service de l'assainissement collectif.
  Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave, ou de coût excessif, de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs non collectif ANC, conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- ✓ Les dispositifs de traitement des eaux usées evront être conçus de manière :
  - à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ;
  - à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dans le cas où il serait réalisé.
- ✓ Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- ✓ Le rejet des eaux épurées par un système d'assainissement non collectif dans le milieu naturel superficiel, s'il est autorisé par le propriétaire ou le gestionnaire dudit milieu, pourra être soumis à conditions particulières.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2.2.3 – Eaux pluviales

Règle générale :

- ✓ Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Selon ses caractéristiques, le rejet de ces eaux dans le milieu naturel superficiel doit faire l'objet de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire dudit milieu et, le cas échéant, des services compétents de police de l'eau.
- ✓ Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est la règle générale (notion de rejet zéro).

S'il existe un réseau séparatif apte à recueillir les eaux pluviales :

- ✓ Les aménagements sur le terrain garantissant leur évacuation dans ledit réseau seront tolérés.
  La commune ou le gestionnaire assainissement ou tout autre service ayant compétence se réserve le droit d'imposer la création d'ouvrages de pré-traitement et de régulation de débit avant rejet dans les réseaux d'Eaux Pluviales ou Unitaires.

3.2.3 – Tous Réseaux : règles diverses

- ✓ Lors de la réalisation de logements collectifs ou de locaux d'activités, les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- ✓ Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé: ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.
- ✓ Dans les zones inondables : les réseaux souterrains devront respecter les prescriptions des PPRI.

3.2.4 – Collecte sélective des déchets, et autres collectes

- ✓ Les bâtiments d'habitation comportant plus de trois logements doivent obligatoirement intégrer des locaux accessoires spéciaux destinés aux ordures ménagères en rez-de-chaussée. Ces locaux seront ventilés et adaptés aux différentes collectes, dans les conditions suivantes :
  - utilisation de conteneurs roulants de grande contenance,
  - manutention facile des conteneurs (pente, rayon de courbure, paliers...)
  - stockage suffisant
  - localisation des conteneurs en un seul point du bâtiment ou du site concerné, facilement accessible depuis le domaine public.
- ✓ Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction en vue d'affecter la totalité de la construction à usage d'habitation, ou d'une extension, ou d'une réhabilitation des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères, ces dispositions s'appliquent. Elles pourront être adaptées si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas.
- ✓ Les constructions à usage de commerce et service devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface suffisante au regard de l'activité envisagée.
- ✓ Les bâtiments à usage d'activité ou de bureau devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface minimum de 2 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
- ✓ Dans tous les Cas, Le pétitionnaire devra respecter les recommandations du gestionnaire de la collecte des déchets (SMICTOM) concernant la taille et l'emplacement des locaux destinés aux déchets lors du dépôt du permis de construire.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2.5 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

3.2.5.1 – Fibre optique

- ✓ Toutes les constructions principales raccordées à l'électricité devront être équipées de fourreaux permettant leur raccordement au futur réseau de communications électroniques (Fibre Optique).
- ✓ Les opérations comportant plus d'un logement auront obligation de raccordement au futur réseau de communications électroniques (Fibre Optique).

3.2.5.2 – Alimentation pour véhicule rechargeable

- ✓ Toute construction comportant au minimum 3 logements, équipées de places de stationnements doit doter une partie de ces places de gaines techniques, cablages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ZONE UB

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UB correspond aux extensions pavillonnaires du 19ème sur les communes déléguées de Moret-sur-Loing, de Veneux-les-Sablons, et aux extensions pavillonnaires du 20ème siècle des bourgs historiques.
Une partie de la zone UB étant placée dans des Périmètres Délimité des Abords (PDA), l'application de la réglementation sera soumise à l'avis de l'ABF. Elle représente la majeure partie des zones urbaines. Cette zone a pour vocation principale à rester pavillonnaire, tout en y intégrant de l'habitat intermédiaire, et sans toutefois empêcher l'installation d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics, ou le développement de la mixité fonctionnelle pour l'artisanat de production sans vente de biens ».

En fonction de leur localisation, les futurs projets devront prendre en compte les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes :

- **OAP n°3 « Barrage de l'Orvanne »**
- **OAP thématique « Trames écologiques »**

Ces OAP sont décrites en pièce 3 du présent PLU.

Le règlement de la zone UB doit également être complété par les règlements des servitudes et particulièrement les PPRI de la vallée du Loing et de la vallée de la seine qui impactent le territoire.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

UB- SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

TABLEAU GENERAL DES AUTORISATIONS DE CONSTRUCTIONS PAR DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Légende du tableau suivant :

✓ : **Autorisé**	! : **Autorisé sous conditions**. Dans ce cas, il convient de se référer aux conditions particulières mentionnées au paragraphe **1.2**	X : Interdit

Destination / Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement	✓		
Hébergement	✓		
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail		!	
Restauration		!	
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
Cinéma			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilé	✓		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :	✓		
Salles d'art et de spectacles	✓		
Équipements sportifs	✓		
lieux de culte			X
Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau	✓		

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Destination / Sous-destination		Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition.			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.1 – INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1 – Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Sont interdits :

- Les dépôts ou stockages de ferrailles, d'ordures ou résidus urbains, matériaux, combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures à l'air libre et les fourrières.
- Le camping, le caravanage.
- Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction.
- Le comblement des puits, mares, fossés et rus naturels, et des zones humides.
- L'enfouissement des rus et autres cours d'eau.
- Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur
- Les éoliennes domestiques au sol autres que celles citées en 1.2
- Les caves et sous-sols pour les nouvelles constructions dans les espaces situés en PPRI

1.1.1.1 – Interdiction particulière pour les grandes parcelles

Dans les secteurs définis graphiquement au plan de zonage, en pointillée jaune et entouré en jaune :

Grandes Parcelles

Sont interdits :

- Tout projet autre que la construction d'habitations créant au moins 4 logements et 300 m^2 de Surface plancher
- Toute création de nouvelle voie ouverte à la circulation publique

1.1.2 – Bâtiments, murs et arbres remarquables

Est interdit :

- La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables », répertoriés en Annexe V du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus au point 1.2.
- La modification ou la démolition de tout ou partie des « murs remarquables », repérés aux plans de zonage, ainsi que leur composantes (grille, piliers, etc…) , sauf cas prévus au point 1.2.
- L'abattage ou la dégradation *(Voir Lexique)* des « arbres remarquables », répertoriés en Annexe IV du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus au point 1.2.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.1.3 – Trame bleue (Seine, Loing, Orvanne, Lunain, rus, étangs et mares)

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, leur alimentation en eau, la qualité hydraulique et biologique des sites identifiés,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les affouillements et exhaussements des sols
- Les dépôts divers,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone,
- Tous Type d'occupation ou utilisation du sol de toute nature, sauf cas prévus au point 1.2.3 :
  - dans une bande de 5 m le long des rives des rus identifiés.
  - dans une bande de 10 m le long des rives de tous les autres espaces en eau constituant la trame bleue.

1.1.4 – Zones humides

Sont interdits dans les zones humides avérées :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des sites recensés
- Les constructions en sous-sol ou avec sous-sol
- La création de plans d'eau artificiels
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, , Les affouillements et exhaussements des sols
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- Les dépôts divers

Sont interdits dans les zones humides probables :

- Les constructions à destination de logements individuels avec sous-sol.

1.1.5 – Espaces Vert Protégés (EVP)

Est interdit :

- Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation
  sauf dans les cas prévus au point 1.2.

1.1.6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Est interdit :

- Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne de rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1 du titre IV du livre III du code forestier.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.1.7 – Milieux calcicoles

Est interdit :

- ✘ Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation
  sauf dans les cas prévus au point 1.2.

1.1.8 – Lisières de Massifs Boisés

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, définis graphiquement au plan de zonage, en hachuré vert :

Lisière en site naturel

Est interdit :

- ✘ Toute construction, reconstruction ou installation sauf dans les cas prévus au point 1.2.8

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant
Partie des Lisière en site urbain constituée, en hachuré rouge sur le plan de zonage :

Lisière en site urbain

Aucune interdiction particulière

1.1.9 – Canalisation de gaz

Est interdit :

- ✘ Toute construction dans une bande de servitude dite « non-aedificandi » de 5 m de part et d'autre de la canalisation ;

Les servitudes fortes et faibles dits « d'implantation » et les servitudes dites « de maitrise de l'urbanisation » s'appliquent.

1.1.10 – Dégagements aéronautiques de l'aérodrome de Moret-Episy

Est interdit :

- ✘ L'édification d'Immeubles de Grande Hauteur dans le périmètre de ces dégagements.

La servitude T7 s'applique.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les occupations du sol non interdites au point 1.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve :

- de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VII du titre I du présent règlement
- de la réalisation ou du renfort de tous les équipements, voies et réseaux nécessaires à la charge du pétitionnaire et de se conformer aux obligations de raccordement aux réseaux qui leur incombent, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme

1.2.1 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1.2.1.1 – Habitation : Disposition particulière pour les grandes parcelles

Dans les secteurs définis graphiquement au plan de zonage, en pointillée jaune et entouré en jaune :

Grandes Parcelles

Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les projets de construction à destination d'habitation, sous les conditions cumulées :
  - Qu'ils créent au moins 4 logements, et au minimum 300 m² de surface de plancher
  - Qu'ils créent au maximum 5 logements pour 1000 m² d'unité foncière (calculé au prorata de la taille du terrain : i.e. pour un terrain de 1600 m² , 8 logements maximum)
  - Qu'ils mutualisent les places de stationnements et l'accès à la voie publique de desserte existante

1.2.1.2 – Artisanat et commerce de détail

Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, sous condition :
  - Qu'en dehors des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) identifiées, la surface de plancher soit inférieure à 250 m²,
  - Qu'elles soient bien intégrées dans leur environnement,
  - N'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principale de la zone et/ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, …),
  - Que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (voiries et réseaux).

1.2.1.3 – Restauration

Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les constructions à usage de restauration, sous condition :
  - Qu'elles s'implantent en accompagnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public autorisé dans la zone
  - Qu'elles soient bien intégrées dans leur environnement
  - Que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gène et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendies bruit, odeur, etc.).
  - Que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (voiries et réseaux)

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.2.1.4 – Autres travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les antennes relais sous conditions qu'elles soient situées à plus de 100 m des écoles, crèches et établissements de santé.
- ✓ Les éoliennes domestiques au sol sous condition que leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage en matière de bruit et de hauteur (voir conditions détaillées au chapitre 2.2.1.1)
- ✓ La reconstruction à l'identique et à égalité de surface de plancher d'un bâtiment, détruit et démoli depuis moins de dix ans, s'il était régulièrement édifié, et si cette reconstruction est autorisée par le PPRI
- ✓ Dans les espaces situés en PPRI, **si** les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs extensions supérieures à 20 m^2 d'emprise au sol sont autorisées par le PPRI :
  les constructions devront situer le seuil de rez-de-chaussée au niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) définies au PPRI majorée de 20 cm. Il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous-sol.
- ✓ Pour les unités foncières situées en PPRI, **si** les modifications d'usage du bâti existant ou les extensions de bâti inférieures à 20 m^2 d'emprise au sol sont autorisées par le PPRI :
  Les travaux réalisés ne devront pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens. Il est vivement conseillé de mettre en œuvre les dispositions suivantes dès lors qu'elles ne peuvent pas mettre en œuvre le dispositif prévu pour les nouvelles constructions :
  - L'existence de zone refuge (étage en duplex , mezzanine, …) pour organiser la sauvegarde des personnes et des biens,
  - L'existence d'ouvertures permettant d'assurer le secours des personnes (possibilité d'échappement).
  - La mise en place de batardeaux ou barrières anti inondation ou autres dispositifs protecteurs aux portes et ouverture en Rez-de-chaussée dès lors qu'elles se situent à un niveau inférieur à celle des PHEC + 20 cm
  - Interdiction d'usage à vocation habitation des sous-sols et il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous-sol.

1.2.2 – Bâtiments, murs et arbres remarquables

Concernant les Bâtiments remarquables

- ✓ Les démolitions partielles ou totales des bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme par un terme « bâti remarquable » sont soumises à une demande de permis de démolir (R 421-28 e).
- ✓ Toute intervention sur un bâtiment remarquable doit faire l'objet d'un projet cohérent dans le respect des principales caractéristiques d'origine de celui-ci, telles que le gabarit, la hauteur, la composition des façades (rythme , alignement, proportions des ouvertures et des modénatures, etc. …), l'harmonie des matériaux et des couleurs.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Concernant les Murs remarquables

- ✓ Les démolitions partielles ou totales des murs repérés au document graphique par le terme « mur remarquable » sont soumises à une demande de permis de démolir. Elle ne pourra être autorisée qu'exceptionnellement en cas de vétusté avérée ou de danger dans le cadre d'un projet cohérent d'intérêt général
- ✓ Les murs remarquables devront être conservés et restaurés dans le respect des techniques adaptés à leur nature d'origine.
- ✓ La modification d'un « mur remarquable » (percement ponctuel pour permettre un accès à la parcelle notamment) est soumise à autorisation. Elle ne sera autorisée qu'à condition de ne pas mettre en cause la cohérence de la clôture. la largeur maximum du percement pour un portail sera de 3m.
- ✓ Le prolongement éventuel de ces murs devra fait l'objet d'un projet cohérent en respect avec le paysage urbain et les caractéristiques d'origine du mur (implantation, hauteur, mise en œuvre, matériaux et couleurs adaptés avec un appareillage traditionnel identique à l'existant)

Concernant les Arbres remarquables

- ✓ L'abattage d'arbre remarquable repérés au document graphique par le terme « arbre remarquable » ne pourrait être autorisé que si son état phytosanitaire le justifie.
- ✓ Tout arbre remarquable abattu devra être remplacé par une espèce équivalente en terme de développement à l'âge adulte
- ✓ Les constructions et travaux à proximité d'un « arbre remarquable » sont soumis à des prescriptions et recommandations particulières expliqué dans l'Annexe IV.

1.2.3 – Trame bleue (Seine, Loing, Orvanne, Lunain, rus, étangs et mares)

Y sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère de la zone.
- ✓ Les constructions et installations d'équipements dans le respect du milieu naturel, strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu naturel pour le public sur des espaces ouverts au public.

Ces aménagements sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère et écologique dans le site.

1.2.4 – Zones humides

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.5 – Espaces Vert Protégés (EVP)

Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques (architecturales, historiques...).
- ✓ Les travaux sur un élément de paysage identifié au titre des EVP sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de ses caractéristiques.
- ✓ Les modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent atteinte ni à la qualité paysagère, ni aux continuités écologiques et préserve la superficie totale de l'espace vert.
- ✓ Dans ces espaces aucun travaux ou construction nouvelle ne peuvent être autorisés, Sauf :
  - les aménagements légers (allées, sentiers….)
  - les installations légères (bancs, jeux pour enfants….).
- ✓ Aucune construction ne peut être établie à une distance inférieure à 3 m d'un arbre situé dans un EVP.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.2.6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Il n'est pas fixé de règle

1.2.7 – Milieux calcicoles

Il n'est pas fixé de règle

1.2.8 – Lisières de Massifs Boisés

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, définis graphiquement au plan de zonage, en hachuré vert :

Lisière en site naturel

Sont seulement autorisés:

- ✓ les aménagements légers (allées, sentiers….)

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant
Partie des Lisière en site urbain constituée, en hachuré rouge sur le plan de zonage :

Lisière en site urbain

Aucune règle spécifique particulière

1.2.9 – Aqueducs de la Vanne et de la Voulzie

- ✓ Une zone *non ædificandi* de 13 m est instituée de part et d'autre des emprises des aqueducs de la Vanne et de la Voulzie où seuls seront tolérés les équipements propres à l'extension de l'ouvrage et l'aménagement sans extension des bâtiments existants.
- ✓ Dans une bande de 40 m de part et d'autre des emprises des aqueducs de la Vanne et de la Voulzie, toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage (service à consulter : Eaux de Paris, centre de production de Fontainebleau, 1 bis route de Moret-Sorques 77 690 Montigny-sur-Loing).

1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ✓ Le changement de destination des locaux destinés au commerce et activité de services situés en rez-de-chaussée en une autre destination est interdit le long des linéaires commerciaux figurant au document graphique (Pointillé bleu – R151-37 4°).

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

UB- SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

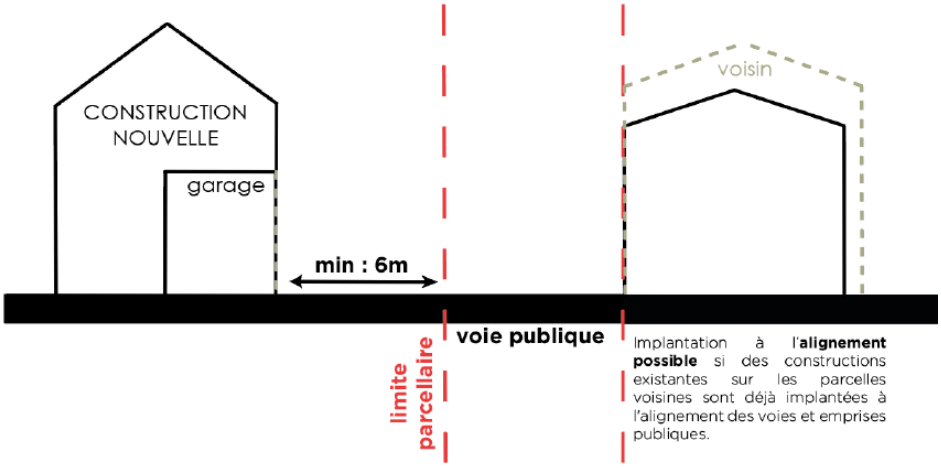
2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1.1.1 – Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles devront respecter les règles suivantes :

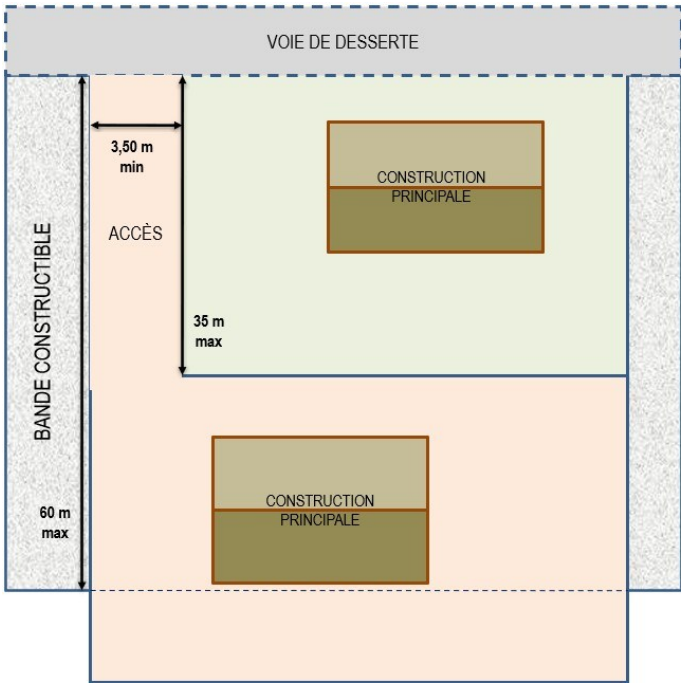
- ✓ Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement.
- ✓ Toutefois, une implantation à l'alignement ou en retrait moindre que 6 m est possible :
  - en cas d'implantation différente sur les fonds voisins afin de respecter l'unité existante,
  - pour les terrains dont la profondeur depuis la voie publique est inférieure à 10 m.
- ✓ Dans tous les cas de figure, l'alignement doit être maintenu par une clôture définie au point 2.2.



- ✓ Les constructions nouvelles sont interdites le long des venelles repérées au plan de zonage. Elles sont autorisées en retrait de ces venelles en s'écartant d'une distance comptée horizontalement de toute baie, balcon ou terrasse, égale :
  - à un minimum de 5 m, si elle comporte des baies,
  - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.
- ✓ La façade sur rue ne devra pas être aveugle et devra comprendre au moins une baie.
- ✓ Pour les terrains en premier rideau, aucune construction principale à usage d'habitation ne sera admise au-delà d'une bande de 35 m, mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

- ✓ Pour les terrains en second rideau : Au-delà de plus de 60 m de distance mesurée à partir de l'alignement avec les voies ou emprises publiques de desserte, les constructions principales sont interdites.



2.1.1.2 – Travaux sur Constructions existantes

Les travaux sur les constructions existantes devront respecter les règles suivantes :

- ✓ L'extension ou la surélévation des constructions existantes dans une bande de 6 m de large depuis l'alignement peut être autorisée dans le prolongement de la façade existante, sauf si l'extension a une surface de plancher supérieure à l'existant. La dite-extension de bâtiments existants ne devra pas dégrader la qualité du paysage sur rue par la destruction significative d'éléments le composant (cour pavée, arbre de moyen à grand développement…).
- ✓ L'extension des constructions existantes à plus de 60 m de l'alignement peut être autorisée si l'extension a une surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à l'existant.

2.1.1.3 – Règle particulière pour les grandes parcelles

Dans les secteurs définis graphiquement au plan de zonage, en pointillée jaune et entouré en jaune :

Grandes Parcelles

- ✓ Pour les nouvelles constructions principales à usage d'habitation :
  les constructions principales sont autorisées jusqu'à 100 m de distance mesurée à partir de l'alignement avec les voies ou emprises publiques de desserte (interdites au dela de cette limite).

2.1.1.4 – Autres Exceptions

- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront être implantés en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile ou en retrait d'au moins 1 m.
- ✓ Les piscines et leurs locaux techniques devront être implantés avec un recul minimum de 5 m par rapport aux aux voies et emprises publiques.
- ✓ Les abris de jardins de moins de 10 m^2, les pergolas, les carports , les marquises de portes et les ombrières pourront déroger aux règles de l'article 2.1.1.
- ✓ Les petites constructions de moins de 5 m^2 d'emprise au sol et de 2 m de hauteur pourront déroger aux règles de l'article 2.1.1, tant qu'elles ne créent pas de nouvelles vues et n'induisent pas de nouvelles nuisances (bruit, odeur, etc …), et qu'elles sont clairement motivées.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 – Constructions nouvelles

Par rapport aux limites séparatives, latérales et de fond :

✓ La construction pourra s'implanter :

- Sur les limites séparatives latérales, sans création de baies :
  - **Si** la largeur du terrain *(voir Lexique)* est inférieure ou égale à 15 m :
    la construction pourra s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales ;
    Dans ce cas, sur l'une des limites séparatives, la hauteur maximale de la partie construite en limite séparative ne pourra pas dépasser 5 m, et ce sur 3 m de largeur minimum.
  - **Sinon** (la largeur du terrain est supérieure à 15 m) :
    la construction pourra s'implanter sur une seule des limites séparatives latérales ;
    Dans ce cas, la hauteur maximale de la partie construite en limite séparative ne pourra pas dépasser 5 m, et ce sur 3 m de largeur minimum
- En retrait des limites séparatives, latérales ou de fond, dans ce cas, elle doit s'écarter d'une distance comptée horizontalement de toute baie, balcon ou terrasse, égale :
  - à un minimum de 5 m, si elle comporte des baies,
  - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.

✓ Dans le cas particulier d'une construction comprenant plus de 4 logements alors :
la construction devra s'implanter avec un retrait de 6 m minimum par rapport aux limites séparatives latérales ou de fonds.

Traitement des balcons et terrasses :

Situées à moins de 5 m d'une limite séparative, les extrémités latérales des balcons et des terrasses surélevées d'au moins 60 cm , devront être traités au moyen de brises-vues non amovibles afin de garantir l'intimité du voisinage. La hauteur des brises-vues sera de 2 m et leur largeur sera la même que celle du balcon ou de la terrasse sur lequel ils sont installés.

Traitement des vérandas :

Les parties opaques des vérandas seront prises en compte comme des murs aveugles tandis que les parties vitrées seront prises en compte comme des baies dans l'application des règles de cette partie.

2.1.2.2 – Constructions existantes

✓ Dans le cas de la division d'un terrain déjà bâti, la construction existante devra respecter les règles de retrait d'une construction nouvelle par rapport aux nouvelles limites séparatives.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.1.2.3 – Extensions de constructions existantes

Si l'extension est supérieure à la surface de plancher de la construction existante, elle doit être considérée comme une construction nouvelle.

Par rapport aux limites séparatives, latérales et de fond:

- ✓ L'extension pourra s'implanter :
  - Sur l'une des limites séparatives latérales pour les terrains dont la largeur *(voir Lexique)* est inférieure ou égale à 15 m, sans création de baies en limite séparative.
  - En retrait des limites latérales et de fond, dans ce cas, elle doit s'écarter d'une distance comptée horizontalement de toute baie, balcon ou terrasse, égale :
    - à un minimum de 5 m, si elle comporte des baies
    - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.
- ✓ En limite séparative, l'extension devra :
  - Ne pas créer de vues supplémentaires sur le fonds voisin,
  - Comporter 1 seul niveau,
  - Ne pas dépasser la hauteur maximale de 5 m, ou à la hauteur maximale de la façade existante qu'elle prolonge, si celle-ci est d'une hauteur inférieure à 5 m,
  - Ne pas dépasser la longueur de 4 m le long de la limite séparative.

Cas particuliers

- ✓ L'extension de faible importance pourra être autorisée avec un recul de 2 m.
  Elle devra alors respecter les même règles qu'une extension en limite séparative (voir ci-dessus).
- ✓ Lorsque la construction existante est à moins de 3 m par rapport à la limite séparative, l'extension pourra s'implanter dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant.
  Elle devra alors respecter les même règles qu'une extension en limite séparative (voir ci-dessus).
- ✓ Lorsque la construction existante ne respecte pas les règles de retraits minimum par rapport aux limites séparatives imposées aux constructions nouvelles, les surélévations sont interdites.

2.1.2.4 – Exceptions

- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.1.2
- ✓ Les piscines et leurs locaux techniques devront être implantés avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives, latérales et de fond de parcelle.
- ✓ Les abris de jardins de moins de 10 m^2, les pergolas, les carports , les marquises de portes et les ombrières pourront déroger aux règles de l'article 2.1.2.
- ✓ Les petites constructions de moins de 5 m^2 d'emprise au sol et de 2 m de hauteur pourront déroger aux règles de l'article 2.1.2, tant qu'elles ne créent pas de nouvelles vues et n'induisent pas de nouvelles nuisances (bruit, odeur, etc …), et qu'elles sont clairement motivées.

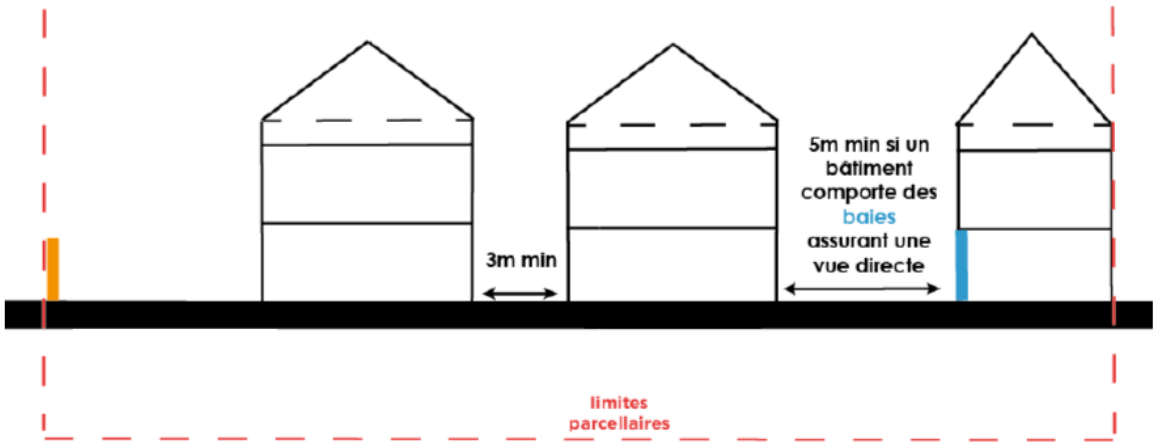
Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

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

2.1.3.1 – Règles générales

- ✓ La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée.
- ✓ La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est au moins égale :
  - à un minimum de 5 m si l'un ou l'autre comporte des baies assurant une vue directe
  - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.

Pour l'application de ces règles, la distance doit être comptée horizontalement de toute baie, balcon et terrasse.



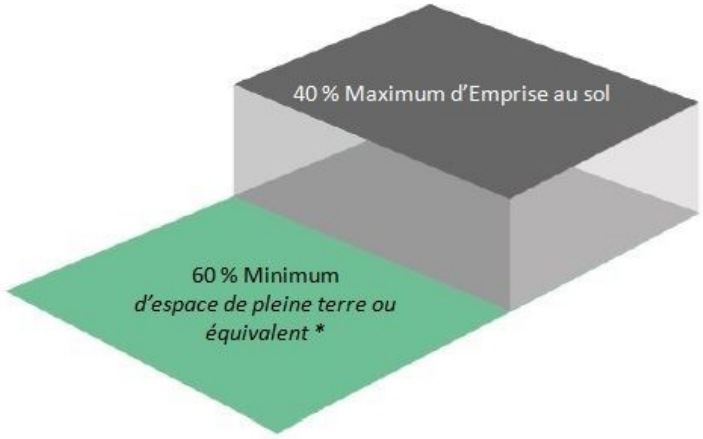
2.1.3.2 – Exceptions

- ✓ Les règles générales d'implantations entre les constructions sur un même terrain ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions en sous-sol.
  - A la distance entre une construction principale et une annexe ou des équipements d'agrément de jardin.
  - Aux abris de jardins de moins de 10 m^2, pergolas, carports , les marquises de portes et ombrières.
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.1.3.

2.1.4 – Emprise au sol

2.1.4.1 – Règle générale

- ✓ L'emprise au sol des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.



**voir règles concernant les objectifs de respect des espaces de pleine terre au chapitre 2.3.2*

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

✓ Pour les unités foncières déjà baties, dont l'emprise au sol sur le terrain dépasse le pourcentage exprimé ci-dessus, aucune emprise au sol supplémentaire ne sera autorisée

2.1.4.2 – Règle particulière pour les Grandes parcelles

Dans les secteurs définis graphiquement au plan de zonage, en pointillée jaune et entouré en jaune :

Grandes Parcelles

✓ les règles d'emprise au sol sont proportionnées à la taille de l'unité foncière comme suit :

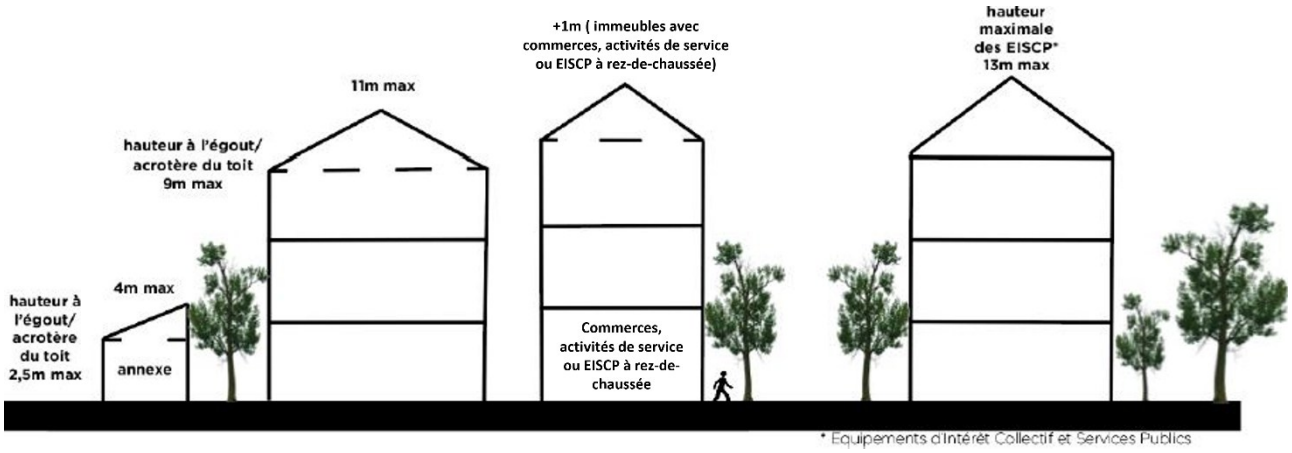
- 40 % pour les terrains de 500 m² et moins
- 35 % pour les terrains entre 501 m² et 1000 m²
- 30 % pour les terrains de plus de 1000 m²

2.1.4.3 – Exceptions

✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.1.4.

2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

2.1.5.1 – Règles générales



Les règles générales à respecter sont les suivantes :

✓ la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 9 m.

✓ la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 m

✓ Une hauteur supplémentaire de 1 m est accordée pour les immeubles comprenant des commerces et activités de service ou des équipements d'intérêt collectif et services publics en rez-de-chaussée.

✓ La hauteur maximale des annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4 m sans dépasser 1 seul niveau.

✓ La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas excéder 13 m.

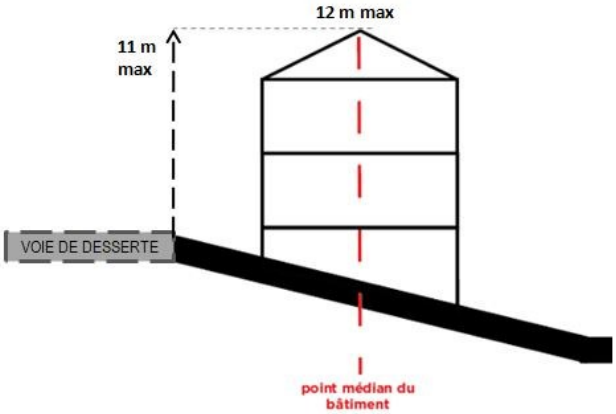
✓ Pour les terrains en pente, la hauteur maximale sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.1.5.2 – Règle particulière

- ✓ Pour les terrains en pente descendante par rapport à la voie ou emprise publique, la hauteur maximale de la construction en front de rue pourra dépasser d'1 m la limite autorisée au point médian du bâtiment, sans toutefois dépasser la limite autorisée en projection en façade sur rue.

Exemple pour une construction dont la hauteur maximale autorisée est de 11 m :
le bâtiment pourra faire 12m au point médian :



2.1.5.3 – Exceptions

- ✓ Les locaux techniques en toiture ou terrasse peuvent dépasser la hauteur maximale de 2 m sous réserve d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment.

2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions particulières :

- ✓ Les dispositions édictées dans les articles suivants relatifs aux façades, aux clôtures et aux toitures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural sous réserve toutefois que le projet et son intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiés et justifiés.
- ✓ Dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine et/ou utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, toute demande de dérogation aux règles de l'article 2.2, devra être argumentée, sous réserve que l'intégration du projet dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.
- ✓ Les dispositions édictées dans les articles suivants relatifs aux façades et aux toitures et, pourront ne pas être imposées en cas d'installation d'un habitat léger, sous réserve toutefois que le projet et son intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiés.
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.2 sous réserve que l'intégration du projet dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

2.2.1 – Aspect général

2.2.1.1 – Règles générales

Les règles générales à respecter sont les suivantes :

- ✓ Les constructions et installations doivent par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur (couleurs des matériaux de parement, peintures et enduits extérieurs, joints, menuiseries…) s'harmoniser entre elles et avec l'environnement en respectant la palette définie en Annexe II, et sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.
- ✓ La topographie naturelle du terrain devra être respectée.
  Les affouillements (décaissements) ou exhaussements importants de sol, s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis de construire, sont interdits.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

- ✓ Les matériaux s'inscrivant dans une démarche de développement durable sont préconisés. La mise en œuvre de tout dispositif d'énergie alternative est encouragée.
- ✓ Tout projet comportant plus de 50 logements devra comporter une aire de jeux pour enfants ou une aire de détente paysagée.

Règles d'aspect architectural :

- ✓ Les constructions dont la longueur de la façade est supérieure à 20 m devront comporter une ou plusieurs ruptures architecturales.
- ✓ Toute architecture typique, étrangère à l'architecture locale est interdite.

Volets :

- ✓ Les volets battants en façade sur rue seront soit à persiennes, soit à barres sans écharpes en Z, et peints de couleur uniforme
- ✓ Sur les bâtiments remarquables les volets roulants en façade sur rue sont interdits
- ✓ Pour les autres constructions, Les volets roulants en façade sur rue sont autorisés à condition :
  - o que le coffre ne soit pas visible du domaine public (intégré à la maçonnerie ou à la menuiserie),
  - o que le coffre soit installé sans débord,
  - o que les volets battants existants soit conservés en visibilité du domaine public.

Revêtements muraux :

- ✓ Les murs des façades et pignons seront traités en pierre du pays, en maçonnerie ou recouverts d'un enduit gratté, taloché, lissé. Pour les éléments de modénatures (appuies de baies, linteaux), sont également autorisés le bois et la brique de couleur locale.
- ✓ Toute construction employant des matériaux destinés à être recouverts (ex : carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) devra être enduite.

Installation de Panneaux solaires ou photovoltaïques :

- ✓ L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques devra être parfaitement intégrée au projet architectural. L'implantation de panneaux installés sur toiture devra respecter une symétrie par rapport à celle-ci, ou être parfaitement intégré à la toiture (voir articles sur les toitures 2.2.3)
- ✓ Dans le cas d'une installation visible depuis le domaine public, les panneaux devront être implantés dans la partie basse de la toiture sauf contrainte avérée liées à la présence de lucarne ou de châssis de toit par exemple.

2.2.1.2 – Règles générales sur les petits éléments

- ✓ Dans le cas d'un immeuble collectif (ex : copropriété), les équipements techniques devront être traités à l'échelle de l'immeuble et mis en commun, afin d'en limiter l'impact sur l'architecture et/ou la vue du domaine public (ex : centralisation de la climatisation dans les combles, centralisation d'une Pompe à Chaleur dans un local technique, regroupement des boîtes aux lettres dans les parties communes, antenne collective sous comble…).
- ✓ Tout dispositif (dont ceux pouvant être en toiture ou en façade) comme par exemple les paraboles, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les éoliennes domestiques…
  - o ne doit pas être visible depuis le domaine public, ni le surplomber.
  - o doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture si il y est situé.
  - o doit également prévenir les nuisances sonores dans les normes en vigueur
  - o doit être implanté avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives
- ✓ Les éoliennes domestiques au sol dont les caractéristiques et localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage, en matière de bruit et de paysage, sont autorisées dans la limite de 2 mètres de hauteur.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

(Suite 2.2.1.2 – Règles générales sur les petits éléments)

- ✓ Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Citernes :

- ✓ Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne devront pas être visibles de la voie publique.

Pompes à chaleur et climatiseurs :

- ✓ Les pompes à chaleur ou climatiseurs ne doivent pas être installées sur le domaine public ou le surplomber ni être disposées en hauteur, ni être clairement visibles de la voie ou emprise publique.

Antennes et paraboles :

- ✓ Les antennes et paraboles doivent être regroupées et intégrées au projet architectural, et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

2.2.1.3 - Travaux sur Constructions existantes

- ✓ En fonction du type architectural *(voir Lexique)* auquel se rattache la construction, les projets de rénovation des bâtiments anciens devront suivre les recommandations architecturales et techniques inscrites au sein du règlement lié au SPR (PVAP).
- ✓ En fonction du type architectural *(voir Lexique)* auquel se rattache la construction, ainsi que pour les longères, les projets de rénovation des bâtiments anciens devront :
  - Respecter le rythme et l'échelle des percements existants ;
  - Respecter l'harmonie de l'agencement entre le bâti et les espaces extérieurs, notamment en cas de desserte par une cour commune pavée ou en présence d'un jardin entre l'alignement et le bâti principal;
  - Être isolé au moyen de matériaux biosourcés en cas d'isolation par l'extérieur.
- ✓ Les portes cochères ou charretières existantes (ainsi que leurs chasse-roues) devront être conservées dans leurs proportions traditionnelles, même en cas de création de nouveaux planchers intérieurs.

2.2.2 – Clôtures

2.2.2.1 – Règles générales

Toute création ou modification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.
Les clôtures devront respecter les règles générales suivantes :

- ✓ Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes sur la ou la propriété et avec le voisinage immédiat. Les murs de remblai de terre, s'ils ne sont pas déjà prévus dans une autorisation d'urbanisme liée à une construction, sont interdits en limite de propriété.
- ✓ Les murs de clôture, identifiés au document graphique comme murs remarquables, devront être conservés et restaurés à l'identique.
- ✓ En cas de clôture ou portail existant composé de grilles en fer forgé traditionnel, ceux-ci devront être conservés ou remplacés à l'identique.
- ✓ Tout type de clôture typique, étrangère à l'architecture locale est interdite.
- ✓ L'emploi de matériaux d'aspect synthétique ou d'aspect de plaque de béton est interdit.
- ✓ Dans les zones identifiées aux PPRI : Les clôtures haies et plantations ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2.2.2 – En bordure des voies publiques ouvertes à la circulation automobile ou des emprises publiques

Les clôtures devront respecter les règles suivantes :

- ✓ Ne pas dépasser la hauteur d'1,80 m (piliers, portail, portillon et chapeau de la clôture compris) par rapport à la voie ou emprise publique.
- ✓ Est imposée en limite de la voie une clôture constituée exclusivement :
  - Soit d'un mur plein toute hauteur, devant être surmontés d'un chaperon, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite de qualité.
    Des ouvertures de type barbacane nécessaire à l'écoulement des eaux doivent être pratiquées.
  - Soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite traditionnelle, surmonté d'un barreaudage vertical ajouré ou de lames verticales ou horizontales ajourées.
    Des ouvertures de type barbacane nécessaire à l'écoulement des eaux devront être pratiquées.
  - Soit d'une grille métallique verticale ou d'un grillage en mailles fines posé sur cornières métalliques sur un soubassement de 0,25 m maximum. Elle sera alors doublée d'une haie vive.

  Les deux derniers systèmes pourront être combiné avec une partie en mur plein, lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon, ou lorsque qu'un mur toute hauteur inclue les boitiers de raccordements aux réseaux.
- ✓ Les clôtures, portails et portillons devront respectés la palette de couleur définie en Annexe II
- ✓ Le portail et le portillon devront présenter le même aspect que la clôture autorisée ou existante.
- ✓ Pour les constructions nouvelles, Le portail d'entrée devra avoir une largeur minimale utile de 3 m pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.
- ✓ Si la voie publique qui dessert le terrain est étroite ou sans accotement, et/ou pour des raisons de sécurité routière, il pourra être autorisé, voir recommandé, que le portail soit en retrait de l'alignement, d'un maximum de 6 m (avec des clôtures en en biais pour rejoindre la clôture à l'alignement), pour permettre la manœuvre aisée et sécurisée de véhicule entrant ou sortant du terrrain.

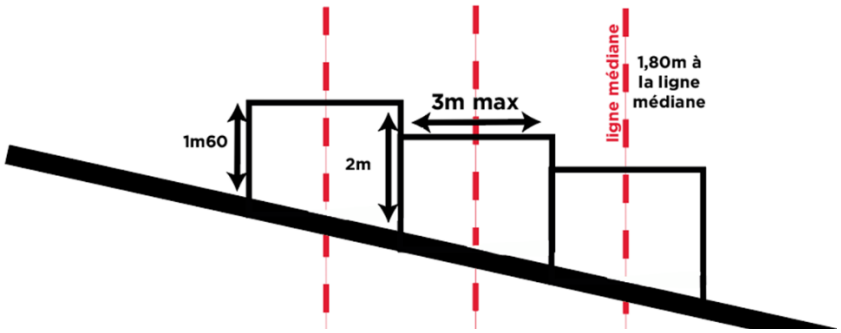
2.2.2.3 – En limites séparatives

- ✓ La clôture ne devra pas dépasser la hauteur d'1,80 m (piliers et chapeau de la clôture compris) par rapport au niveau du sol naturel.
- ✓ les clôtures seront constituées soit :
  - D'une grillage en mailles fines posé sur poteaux métalliques sur un soubassement de 0,25 m maximum. Elle pourra être doublée d'une haie vive.
  - D'une grille métallique verticale sur un soubassement de 0,60 m maximum. Elle pourra être doublée d'une haie vive.
  - De claustras, de panneaux de bardage bois ou en matériaux naturels, avec si besoin un soubassement de 0,60 m maximum.
- ✓ Les clôtures de type végétal non doublées de grillage sont également autorisées
- ✓ Les murs de clôture en pierre existants, typiques de la région, pourront être conservés et restaurés à l'identique.
- ✓ Les clôtures situées de part et d'autre des venelles repérées au plan de zonage devront être ajourées, sauf en cas de reconstruction à l'identique de clôtures existantes.
- ✓ **Dans tous les cas,** dans le cadre de la préservation de la biodiversité et afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est demandé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum sur 10 cm de hauteur en bas de clôture (mur, muret ou grillage).

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

(Suite 2.2.2.3 – Clôtures en limites séparatives)

- ✓ En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures pourra être comprise entre 1,60 m et 2,00 m par section de 3 m de longueur maximum.



2.2.3 – Toitures

- ✓ La couleur et l'aspect des toitures devront s'harmoniser avec ceux des bâtiments avoisinants. Les combles et toitures présenteront une simplicité de volume et une unité de conception.

2.2.3.1 – Pentes

- ✓ Les constructions principales seront couvertes par des toitures à deux pentes dont l'inclinaison sera comprise entre 30° et 45°.
- ✓ Pour les vérandas et les annexes des constructions à usage d'habitation, les pentes de toit pourront être inférieures à 30°
- ✓ Les toitures à une seule pente seront autorisées pour les extensions, les annexes s'appuyant sur un mur aveugle sans toutefois dépasser celui-ci.
- ✓ Les toitures à la mansart sont interdites.
- ✓ Les toitures terrasses sont autorisées si le projet s'intègre dans son environnement

2.2.3.2 – Faîtage

- ✓ Pour toute nouvelle construction principale, La ligne principale de faîtage devra être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété, sauf impossibilité technique avérée.

2.2.3.3 – Couverture

Les toitures pourront être couvertes comme suit :

- ✓ Avec des tuiles plates vieillies dans les tons bruns (voir palette en Annexe II) ou de matériaux ayant le même aspect.
- ✓ l'emploi de matériaux présentant l'aspect de l'ardoise est autorisé.
- ✓ L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
- ✓ Pour les constructions nouvelles ou lors de rénovation de toiture : Les panneaux de toiture ou couverture ayant vocation à faire des économies d'énergie (photovoltaïques) sont autorisés. Ils devront être intégrés à la toiture tout en respectant la palette de couleur autorisée.
- ✓ Dans le cas d'extension, la couverture pourra être traitée à l'identique de l'habitation principale existante.
- ✓ A moins de 30° de pente la couverture pourra être réalisée en zinc, en bac acier avec une pose « joint debout » de couleur zinc ou couleur tuile, ou en matériau équivalent pré-laqué.
- ✓ L'emploi de matériaux présentant l'aspect de tôles en acier galvanisé ou laissées brut, ou de bardeaux bitumineux est interdit.
- ✓ Les toitures terrasse pourront être végétalisées.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2.3.4 – Ouvertures

Les ouvertures de toit devront respecter les règles suivantes :

- ✓ L'éclairement éventuel des combles sera assuré :
  - Soit par des châssis de toit rectangulaires.
  - Soit par des ouvertures en lucarnes à deux ou à trois versants
  - Les chiens-assis, lucarnes rampantes ou en trapèze (outeaux) sont interdits.

  Toutefois, en cas de rénovation de bâtiment existant et en fonction des caractéristiques de la toiture ou des ouvertures déjà existantes, des typologies différentes pourront être admises
- ✓ Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne ou un châssis de toit par élément de 3 m linéaires de long pan, sans pouvoir être accolés.
- ✓ Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé :
  - de les implanter sur les façades secondaires de préférence ;
  - de les placer, s'ils sont en façade sur rue, sur le même axe vertical que les ouvertures des étages inférieurs ;
  - de les disposer de manière harmonieuse dans leur disposition et leur dimensionnement ;
  - de les incorporer dans la toiture par une pose de type encastrée, sans saillie.
- ✓ Afin d'intégrer les verrières à la construction, il est demandé :
  - de les implanter sur les façades secondaires de préférence ;
  - de les disposer de manière harmonieuse dans leur disposition et leur dimensionnement ;
  - de les incorporer dans la toiture par une pose de type encastrée, sans saillie.

2.2.4 – Insertion et qualité environnementale

- ✓ Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
  - Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
  - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
  - Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
  - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 – Protection des plantations existantes

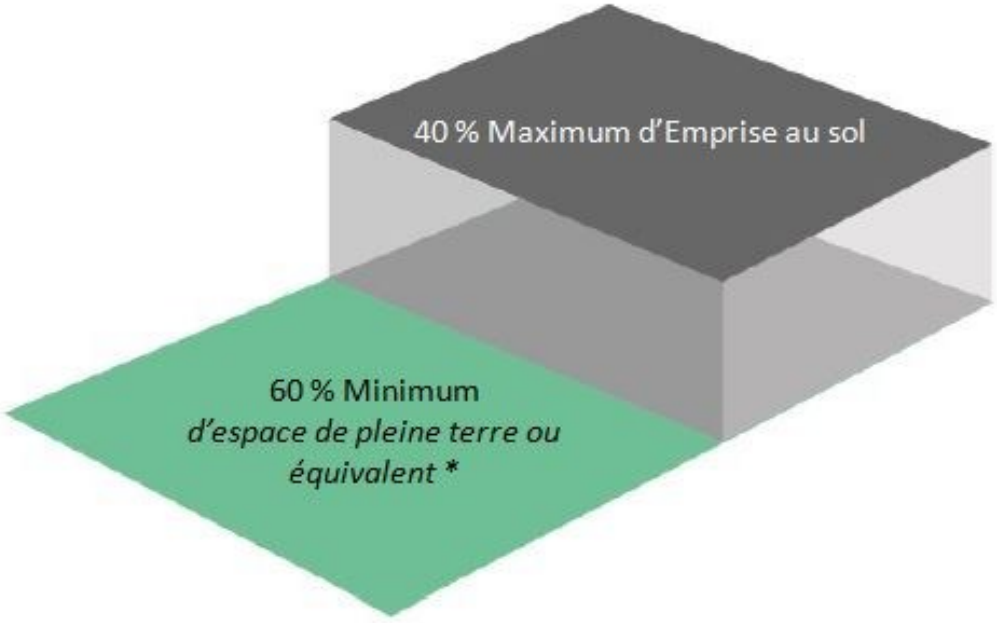
- ✓ La protection de la végétation, des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement, est la règle, afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, le maintien d'îlôt de fraicheur et limiter l'érosion des sols.
- ✓ Les implantations des constructions doivent tenir compte des arbres de grand développement existants. Pour garantir le maintien et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions et pour préserver les plus beaux sujets.
- ✓ En l'absence de solutions alternatives, l'abattage des arbres existants de moyen et grand développement est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.
- ✓ L'abattage des arbres peut également être autorisé si il est rendu nécessaire par leur état sanitaire ou pour des motifs de sécurité publique.
- ✓ Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs arbres rendu nécessaire par un projet de construction nouvelle ou d'autres travaux, alors les objectifs de plantation exigés au 2.3.2 doivent être respectés.

2.3.2 – Objectifs de respect et de plantation des espaces de pleine terre

2.3.2.1 – Règles générales

Surface de pleine terre exigée :

- ✓ L'unité foncière devra comporter 60% d'espace libre de toute construction (y compris les parkings non couverts,les voies internes, et les aires de stockage à l'air libre) qui devront être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à :
  - 50% de l'unité foncière, aménagés en surface de pleine terre
  - 10% de l'unité foncière, aménagés en pleine terre ou en équivalent (voir Annexe I).



- ✓ Pour les unités foncières déjà baties ne respectant pas le pourcentage de pleine terre exigé ci dessus, le pourcentage de surface de pleine terre existant devra être maintenu.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Objectif de plantation des espaces de pleine terre :

- ✓ Aucune exigence de plantation n'est imposée en dessous de 100 m² de surface de pleine terre
- ✓ Les espaces de pleine-terre devront être plantés à raison d'au moins 20 unités de plantations par tranche de 100 m² atteinte, dont au moins 1 arbre par tranche de 200 m².

Soit par exemple :

Pour une surface de pleine terre	Nb d'unités de plantations éxigé	Dont nb d'arbre à inclure
< 100 m²	Aucune	
>= 100 m² et < 200 m²	20	
>= 200 m² et < 300 m²	40	Dont au moins 1 arbre
>= 300 m² et < 400 m²	60	Dont au moins 1 arbre
>= 400 m² et < 500 m²	80	Dont au moins 2 arbres
Et ainsi de suite …		

- ✓ Les unités de plantation sont à panacher selon le tableau des unités de plantations ci-dessous. Dans le cas où des arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total de plantation requis sur les espaces de pleine terre.
- ✓ Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres à maturité ne sont autorisées qu'à une distance minimale de 2 m des limites séparatives ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Tableau des unités de plantations :

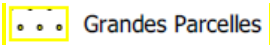
Nature de la plantation	**Unités de plantation**	**Taille à maturité**	**Tronc**
Buisson ou élément de haie	5	1 à 3 m	Multiple
Arbuste	10	3 à 7 m	Unique ou multiple
Arbre de moyen développement (force entre 8 et 14 cm à la plantation)	20	7 à 20 m	Unique
Arbre de grand développement (force supérieure à 14 cm à la plantation)	40	> 20 m	Unique

Le choix des espèces s'appuiera sur les recommandations décrites au chapitre 2.3.3 – Espèces végétales.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3.2.2 – Règle particulière pour les Grandes parcelles

Dans les secteurs définis graphiquement au plan de zonage, en pointillée jaune et entouré en jaune :



Surface de pleine terre exigée :

- ✓ L'unité foncière devra comporter un pourcentage minimum d'espace libre de toute construction (y compris les parkings non couverts, les voies internes et les aires de stockage à l'air libre) qui devront être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie proportionnée à la taille de l'unité foncière selon la règle suivante :
  - 60 % pour les terrains de 500 m² et moins
  - 65 % pour les terrains entre 501 m² et 1000 m²
  - 70 % pour les terrains de plus de 1000 m²

  Dans tous les cas :
  - 10% de l'unité foncière seront aménagés en surface de pleine terre ou en équivalent (voir Lexique).
  - Le reste de l'espace libre de toute construction exigé sera aménagé en surface de pleine terre

Objectif de plantation des espaces de pleine terre :

- ✓ Voir règles générales au 2.3.2.1.

2.3.2.3 – Exceptions

- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.3.2.

2.3.3 – Espèces végétales

Les règles générales à respecter sont les suivantes :

- ✓ En plus de leur apport esthétique et paysager, les espaces verts participent à la trame verte et bleue en ville. Dans ce sens, sont recherchés :
  - Un choix des essences adapté à la nature des sols, à la disponibilité en eau, à l'exposition comme à la taille du terrain, dans un contexte de changement climatique (voir préconisations CAUE77)
  - Des aménagements associant les strates herbacées, arbustives et arborées
  - Des plantations composées d'essences locales définies en Annexe VI diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc.
  - Des haies diversifiées d'essences locales (Annexe VI). Les haies mono-spécifiques (thuyas, troènes…) sont interdites, à l'exception des charmilles
- ✓ De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.
- ✓ Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (Annexe VII) est interdite.

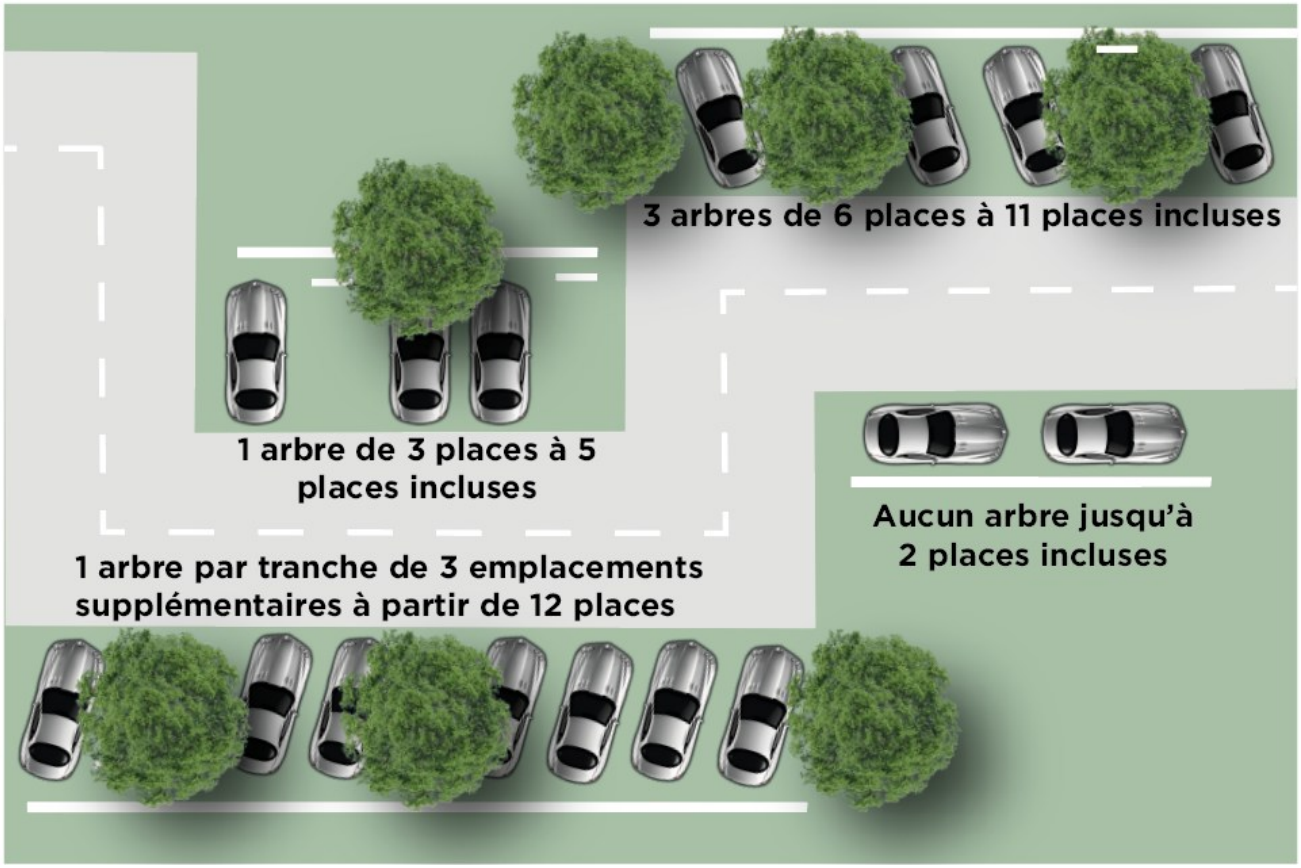
Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3.4 – Parcs de stationnement et leurs accès

Les règles générales à respecter sont les suivantes :

- ✓ Les aires de stationnement en surface seront plantées en fonction du nombre de places de stationnement de la manière suivante:

Nb de places de stationnement	**Obligation de planter**
Moins de 3 places	Aucun arbre de moyen développement
Entre 3 et 5 places incluses	1 arbre de moyen développement
Entre 6 et 11 places incluses	3 arbres de moyen développement
à partir de 12 places	1 arbre de moyen développement par tranche de 3 emplacements supplémentaires



- ✓ Les aires de stationnement comportant plus de 10 places devront recevoir un traitement paysager qui intègre la collecte et le traitement des eaux de pluies et de ruissellement.
- ✓ L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Toutefois, des dérogations sur ce point pourront être accordées dans le cadre d'un programme paysager qualitatif.
- ✓ Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- ✓ Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3.5 – Espaces verts protégés (EVP)

Dans les Espaces Verts Protégés inscrits au plan de zonage.

- ✓ Les arbres existants doivent être préservés. Leur abattage est uniquement autorisé pour des raisons de sécurité ou phytosanitaires, d'aménagement des ENS ou autre plan de gestion défini. Chaque arbre abattu devra pouvoir être remplacé par un arbre de développement équivalent à l'âge adulte sauf en cas de plan gestion défini .
- ✓ En dehors de tout projet de restauration écologique ou d'aménagement des ENS, avec un plan de gestion défini, La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert ou écologique ainsi que sa superficie dans l'unité foncière

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

2.3.6 – Espaces verts protégés (EBC)

Il n'est pas fixé de règle

2.4 – STATIONNEMENT

2.4.1 – Règles générales

2.4.1.1 – Principe général

Le nombre de places de stationnement est défini aux articles 2.4 suivants.

- ✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique. Les rampes d'accès aux aires de stationnements en sous-sol ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des trottoirs.
- ✓ Le stationnement devra être réalisé selon les normes minimales qui sont définies aux articles suivants :
  - Lors des opérations de :
    - Construction nouvelle
    - Reconstruction
    - Changement de destination
  - Lors de travaux d'extension ou de réaménagement de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un nouveau logement, les normes définies ci-après s'appliqueront pour chaque logement créé.
  - Lors de travaux d'extension d'autres locaux, les normes ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

  Dans tous les cas, le nombre de places exigibles sera arrondi à l'entier supérieur.

2.4.1.2 – Traitement des sols

- ✓ Toute place de stationnement devra être aménagée de façon à faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement. Les matériaux et installations drainants sont à privilégier. Les enrobés bitumineux sont à proscrire.

2.4.1.3 – Règles Particulières aux Périmètres SPR et OPAH-RU

- ✓ Dans le cadre de travaux de rénovation ou réhabilitation comme dans le cas de changement de destination, il n'est pas exigé de place de stationnement.
- ✓ Les garages et les places de stationnement préexistants à la demande de travaux ne peuvent pas être supprimés.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.4.1.4 – Exceptions aux règles de stationnement

- ✓ En dehors des périmètres SPR et OPAH-RU, il ne sera pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, **si** :
  - Les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont déjà insuffisantes pour les réaliser.

  ou
  - La surface de plancher créée par les travaux est inférieure ou égale à 80 m^2 et que le projet ne crée pas de nouveaux logements

  Dans tous les cas, les travaux ne doivent pas supprimer de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.
- ✓ Les équipements d'intérêt général et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.4 (Sauf article 2.4.2)

2.4.2 – Dimension des places de stationnement pour les véhicules légers

- ✓ Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et les dimensions d'au moins :
  - longueur : 5 m .
  - largeur : 2,60 m.
  - + 5 m de dégagement.
- ✓ Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes :
  - longueur : 5 m.
  - Largeur : 3,30 m.
  - + 5 m de dégagement.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.4.3 – Nombre de places de stationnement pour les véhicules légers

* Pour les règles particulières (2.4.3-xxx) se référer aux tableaux des règles particulières détaillées après ce tableau

Destination / Sous-destination		Nb de places de stationnement exigées	Places Visiteurs et/ou PMR	Autres Règles particulières*
Exploitation agricole et forestière				
	Toutes sous-destinations	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Habitation				
	Logement :			
	➢ Individuel (< 50 m2)	1 place	*Non exigé*	
	➢ Individuel (>= 50 m^2)	2 places	*Non exigé*	2.4.3-RG2 2.4.3-RH3
	➢ Collectifs (<= 10 logements)	1 place par logement < 50 m^2 2 places par logement >= 50 m^2	minimum 2 places visiteurs	2.4.3-RC2 2.4.3-RG2 2.4.3-RH1
	➢ Collectifs (> 10 logements)	2 places par logement	10% minimum du nb total de logements (minimum 2 places dont 1 PMR)	2.4.3-RH2 2.4.3-RH3 2.4.3-RH4 2.4.3-RP1
	Hébergement :			
	➢ Résidence Séniors	1 place par logement	40% minimum du nb total de logements (minimum 3 places dont 1 PMR)	2.4.3-RC2 2.4.3-RG1 2.4.3-RP1
	➢ EHPAD	1 place pour 3 chambres	2.4.3-RC1 2.4.3-RP1	2.4.3-RC2 2.4.3-RG1
	➢ Foyer Étudiant	1 place pour 2 chambres		
	➢ Autre hébergement	Voir règle 2.4.3-RC1		2.4.3-RH1 2.4.3-RH2
Commerce et activités de service				
	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m² de surface de plancher + surfaces affectées au service hors annexes ou réserves	*Non exigé*	2.4.3-RC1 2.4.3-RC2
	Restauration	*Non exigé*	*Non exigé*	2.4.3-RC1
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50 m² de surface de plancher + surfaces affectées au service hors annexes ou réserves	2.4.3-RC1 2.4.3-RP2	2.4.3-RC2 2.4.3-RG1
	Autres sous-destinations (Commerce de gros, Cinéma, Hôtels, Autres hébergements touristiques)	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Voir règle 2.4.3-RC1	2.4.3-RC1 2.4.3- RP2	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Destination / Sous-destination		Nb de places de stationnement exigées	Places Visiteurs et/ou PMR	Autres Règles particulières*
	Salles d'art et de spectacles	Voir règle 2.4.3-RC1	2.4.3-RC1 2.4.3-RP2	
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			2.4.3-RC2
	Lieux de culte	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
	Bureau	Voir règle 2.4.3-RC1	2.4.3-RC1	2.4.3-RB1
	Autres sous-destinations (Industrie, Entrepôt, Centre de congrès et d'exposition, Cuisine dédiée à la vente en ligne)	*Non Concerné*	*Non Concerné*	

Détails des règles particulières indiquées dans le tableau pour le stationnement des véhicules légers :

RC : Règles Concernant les constructions autres que les logements individuels :	
2.4.3-RC1	**Même si le nombre de places de stationnement n'est pas précisé ou exigé dans le tableau, des places de stationnement pourront être demandées**. Ce nombre de places de stationnements (occupants ou visiteurs) à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement, de sa situation géographique, notamment de sa proximité avec des transports en commun ou des parkings publics, ou de la possibilité de mutualisation du parc de stationnement avec d'autres activités.
2.4.3-RC2	Sur décision motivée, le nombre de places de stationnement exigées (occupants ou visiteurs) pour les véhicules légers par le règlement pourra être diminué, à raison d'une place de stationnement véhicule léger en contrepartie de l'aménagement de six places pour les 2 roues non motorisés.

RB : Règles Concernant les constructions à destination de Bureaux :	
2.4.3-RB1	Conformément aux prescriptions du PDUIF, le nombres de places à construire ne devra pas être de plus d'1 place pour 55 m2 de surface plancher. 10 % au moins des places réalisées (minimum une place par opération) seront équipées de recharge pour véhicule électrique ou hybride

RG : Règles Concernant les Abords des gares SNCF : dans les zones situées à moins de 500 m à pied d'une entrée de gare (périmètre inscrit au document graphique).	
2.4.3-RG1	**Pour les destinations autres que le logement et les bureaux** : le nombre minimal de places requises est réduit de 50%
2.4.3-RG2	**Pour les logements :** le PLU, dès lors que la qualité de la desserte le permet, ne peut exiger la réalisation de plus d'une place par logement

RH : Règles Concernant les Habitations:	
2.4.3-RH1	**Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement** : il est exigé des pré-équipements du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
2.4.3-RH2	**Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement** : Les places commandées sont interdites.
2.4.3-RH3	**Pour les nouvelles constructions** : Aucune place de stationnement couvert n'est exigée. Leur localisation sera de préférence non visible depuis la voie ou emprise publique.
2.4.3-RH4	**Pour les logements locatifs sociaux : 1 seule place de stationnement par logement est exigée**

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

RP : Règles Concernant les places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées (PMR):	
2.4.3-RP1	**Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement :** Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
2.4.3-RP2	**Pour les ERP disposant d'un parc de stationnement :** Les places adaptées destinées à l'usage du public présentent au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

2.4.4 – Dimension des places de stationnement pour les deux-roues

Pour les 2 roues motorisés :

- ✓ Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions d'au moins :
  - longueur : 2,30 m
  - largeur : 1,20 m

Pour les 2 roues Non motorisés

- ✓ Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à celles prescrites dans le PDUIF (voir Annexe I).

2.4.5 – Règles de Stationnement des deux-roues motorisés

- ✓ Les logements individuels ne sont pas concernés par les règles ci-dessous
- ✓ Le Stationnement des 2 roues Motorisés devra respecter à minima les règles suivantes :

RD : Règles Concernant le stationnement des 2 roues motorisés	
2.4.5-RD1	**Pour les constructions à usage d'habitation** comportant plus de 400 m² de surface de plancher : un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés
2.4.5-RD2	**Pour les constructions relevant de la destination :** « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » et de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », : un équivalent de 2 % minimum des surfaces dédiées au stationnement automobile devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.
2.4.5-RD3	**Pour les équipements d'intérêt collectif et service public :** Le stationnement des deux-roues motorisés devra répondre aux besoins de l'opération prévue Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés pourront être regroupées avec les places véhicules automobiles

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.4.6 – Règles de Stationnement des deux-roues Non motorisés

- ✓ Les logements individuels ne sont pas concernés par les règles ci-dessous
- ✓ Les projets de constructions nouvelles devront respecter à minima les règles du PDUIF sauf si la règlementation en vigueur du CCH est plus restrictive.

  Voir détails des règles du PDUIF et du CCH en Annexe I

Règle supplémentaire pour le stationnement des 2 roues Non Motorisés :

RC : Règles Concernant les constructions autres que les logements individuels :	
2.4.6-RC1	Une aire de stationnement extérieure pour les 2 roues Non motorisés pour les visiteurs devra être aménagée et devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement, de sa situation géographique, cette règle de stationnement pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations aux services publics ou d'intérêt général.
2.4.6-RC2	***(Règle extraite du CCH)*** **Pour les bâtiments groupant au moins deux logements** Les espaces de stationnements pour les 2 roues Non-motorisés des occupants devront être sécurisés, se situer de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol du bâtiment, et accessibles facilement depuis les points d'entrée du bâtiment

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

UB- SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 – Accès

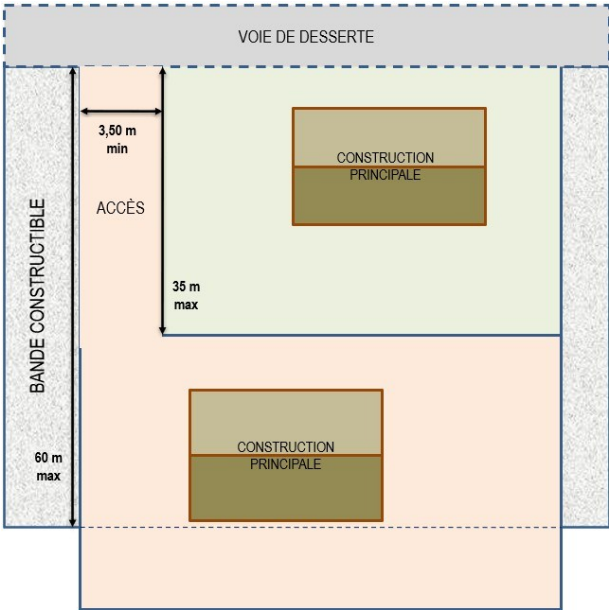
- ✓ En cas de division d'une parcelle en propriété ou en jouissance, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la voie de desserte, si celui-ci de répond pas au règles de l'article 3.1.1. Le terrain ainsi obtenu par cette division sera de ce fait inconstructible. Toute division parcellaire,en vue de créer un lot à batir, qui ne respecterait pas les règles d'accès sera refusée.

3.1.1.1 – Règles de constructibilité

- ✓ Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie de desserte publique ou privée en état de viabilité ouverte à la circulation automobile et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères, d'au moins 3,50 m de large.

3.1.1.2 – Règles générales pour les accès

- ✓ Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à ne pas apporter de gêne à la circulation publique et à la sécurité routière. Le nombre d'accès aux voies sera limité au minimum indispensable.
- ✓ La localisation des accès des véhicules devra être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie, sauf accord du gestionnaire de la voirie
- ✓ Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs et de leurs aménagements urbains et paysagers, sauf accord du gestionnaire de la voirie.
- ✓ Pour les constructions principales en second rideau, celle-ci devront être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3,50 m de largeur d'emprise et d'une longueur maximale de 35 m.



- ✓ les accès de moins de 5 m de large ne pourront desservir qu'une seule construction principale
- ✓ Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès sera interdit sur la ou les voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.
- ✓ Pour les constructions autre que les logements individuels, dont l'accès est obtenu via un chemin d'au moins 20 mètres, celui-ci devra être aménagé afin de permettre la circulation sécurisée des véhicules légers et des piètons, et respecté les règles liées aux voies en impasse (voir chapitre voirie).

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.1.1.3 – Exception : Règle particulière pour les Grandes parcelles

Dans les secteurs définis graphiquement, en pointillée jaune et entouré en jaune :

- ✓ Si les nouvelles constructions principales sont en second rideau, l'unité foncière pourra être accessible à partir d'un chemin aménagé d'une longueur maximale de 50 m.
  celui-ci devra être aménagé afin de permettre la circulation sécurisée des véhicules légers et des piétons, et respecté les règles liées aux voies en impasse

3.1.1.4 – Traitement des accès

- ✓ Les accès et leurs accotements éventuels (cheminement piétons ou cycliste) devront être aménagés de façon à faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement. Les matériaux et installations drainants sont à privilégier. Les enrobés bitumineux sont à proscrire.

3.1.2 – Voirie

3.1.2.1 – Règles générales

- ✓ Les créations et modifications de voies se raccordant sur les voies départementales sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.
- ✓ Lors de la création ou modifications de voies (en et hors agglomération), en fonction de la position des accès existants ou à créer, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- ✓ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.
- ✓ Les voies nouvelles à créer en vue de desservir plusieurs constructions principales, seront de préférence à sens unique pour limiter l'artificialisation des sols, tant que l'entrée et la sortie de ces nouvelles voies et leur sens de circulation, soient compatibles avec les sens de circulation et la fréquentation des voies existantes auxquelles elles se rattachent.
- ✓ Les voies nouvelles à créer devront être aménagées de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leurs passages, la largeur minimum des chemins piétonniers réservés doit être de 1,50 m.
- ✓ Les voies nouvelles devront être constituées de la manière suivante :
  - Si la voie est à double sens :
    à minima d'une emprise de 5 m pour la voie et 1,50 m d'accotement pour le cheminement piétons, soit 6,50 m.
  - Si la voie est à sens unique :
    à minima d'une emprise de 3,50 m pour la voie et 1,50 m d'accotement pour le cheminement piétons, soit 5,00 m.
- ✓ Pour les voies en double sens : des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis aux conditions cumulées :
  - Que la largeur de l'emprise de ce tronçon soit de 5 m minimum
    (dont 1,50 m pour le cheminement piéton) ,
  - Qu'une bonne visibilité soit assurée,
  - Que la partie étroite n'excède pas 20 m de longueur et ne représente pas plus de la moitié de la longueur totale de la voie. Cependant, si une voie à sens unique est prévue dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), la partie étroite pourra excéder 20 m de longueur.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.1.2.2 – Règles pour les voies en impasse

✓ Les nouvelles voies en impasse ne seront tolérées que dans le cas où toute autre solution d'aménagement est impossible. Elles devront alors comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leurs extrémités, indépendamment des aménagements nécessaires à l'accessibilité des pompiers, ou des véhicules de collecte des déchets le cas échéant.

La création d'une nouvelle voie en impasse ne sera alors autorisée que **si** :

- Cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du présent PLU.

Ou

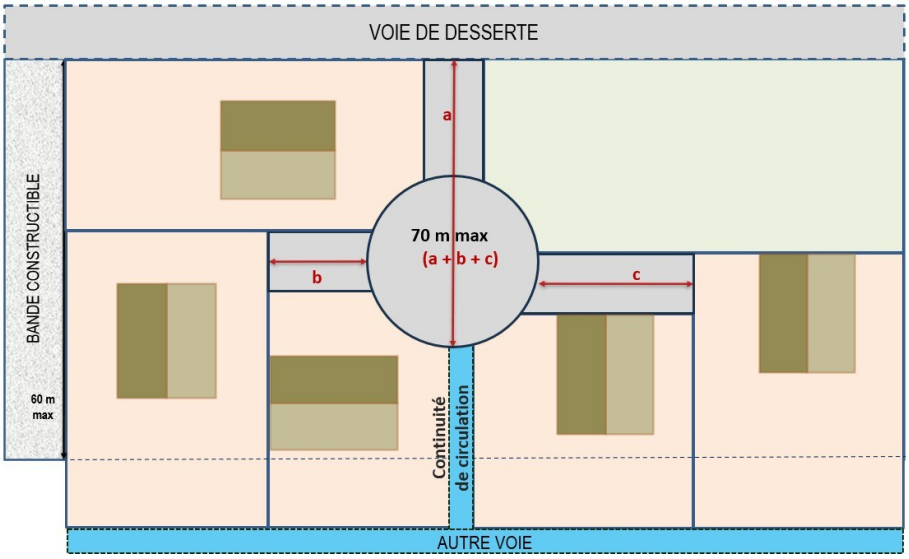
- Cette voie constitue l'accès à une Grande Parcelle telle qu'identifiée graphiquement au plan de zonage, en pointillée jaune et entouré en jaune :

  Grandes Parcelles

Ou

- La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 70 m, surface de retournement comprise, et qu'une continuité de circulation soit assurée par une voie de circulations douce.

  Voir schéma en exemple ci-dessous :



3.1.2.3 - Traitement des accotements et cheminements doux

✓ Pour toute nouvelle voie, les accotements éventuels (trottoirs, cheminements piétons ou cycliste) devront être aménagés de façon à faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement.
Les matériaux et installations drainants sont à privilégier. Les enrobés bitumineux sont à proscrire.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.1.3 – Desserte des véhicules incendie

- ✓ La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 (1), pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2ème partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.
  Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.
- ✓ Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).
- ✓ Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m^2 (4 x 8), en sur largeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

(1) Pour l'application de l'article 3.1.3 ci-avant, les voies d'accès sont définies comme suit :
A. - Voie utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie (voie engins).
La voie engins est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :
Largeur : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;
Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ; Surlargeur S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
Pente inférieure à 15 p. 100.
B. - Voie utilisable pour la mise en station des échelles (voies échelles).
La " voie échelles " est une partie de la " voie engins " dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :
La longueur minimale est de 10 mètres ;
La largeur, bandes réservées au stationnement exclues, est portée à 4 mètres ;
La pente maximum est ramenée à 10 p. 100 ;
La résistance au poinçonnement est fixée à 100 kilonewtons sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre ;
Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours (voie engins). Les voies échelles peuvent soit être parallèles, soit perpendiculaires à la façade desservie.
Voies parallèles : leur bord le plus proche doit être à moins de 8 mètres et à plus de 1 mètre de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade pour l'emploi des échelles de 30 mètres.
La distance est réduite à 6 mètres pour les échelles de 24 mètres et à 3 mètres pour les échelles de 18 mètres.
Voies perpendiculaires : leur extrémité doit être à moins de 1 mètre de la façade et elles doivent avoir une longueur minimale de 10 mètres.
En outre, dans le cas où le maire décide que les bâtiments classés en troisième famille B peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A (conformément au troisième alinéa du troisièmement de l'article 3), ne sont considérées comme accessibles que les logements dont un point d'accès (bord de la fenêtre ou châssis) est situé, en projection horizontale, à moins de 6 mètres du bord de la voie pour l'emploi des échelles de 30 mètres. Cette distance est réduite à 2 mètres pour les échelles de 24 mètres et nulle pour les échelles de 18 mètres. Toutefois, sont également considérés comme accessibles les logements dont le point d'accès, bien que situé au-delà des distances fixées ci-dessus, permet néanmoins de les atteindre par un parcours sûr (balcon filant, passerelle, terrasse).

3.1.4 – Dispositions particulières

Ne sont pas assujettis aux règles de l'article 3.1, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions particulières

- ✓ Lorsque la demande porte sur l'aménagement d'un terrain en vue de l'installation d'un habitat léger disposant d'équipements non raccordés aux réseaux publics, le demandeur doit joindre à son dossier une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins en eau, assainissement et électricité.

3.2.1 – Alimentation en eau potable

- ✓ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit pouvoir être alimentée par branchement à un réseau public de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- ✓ Le branchement Eau Potable doit être effectué conformément aux dispositions du Règlement du Service Public de production et de distribution d'eau potable du gestionnaire eau potable (SIDEAU) annexé au présent règlement de PLU.

3.2.2 – Réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales

3.2.2.1 - Règles générales

- ✓ Les raccordements Eaux usées et Eaux pluviales doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement du service public d'assainissement collectif du gestionnaire assainissement annexé au présent règlement de PLU.
- ✓ La conformité des raccordements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de raccordement correspondante par le délégataire.
- ✓ Compte tenu des obligations du gestionnaire du réseau d'assainissement (SIDASS) en termes de conformités réglementaires de ses systèmes d'assainissement, le raccordement des eaux pluviales sur réseau unitaire est interdit. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une démonstration technico-économiques rigoureuse de la part du pétitionnaire.

3.2.2.2 – Eaux usées

- ✓ Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans le respect du règlement de service de l'assainissement collectif.
  Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave, ou de coût excessif, de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs non collectif ANC, conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- ✓ Les dispositifs de traitement des eaux usées evront être conçus de manière :
  - à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ;
  - à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dans le cas où il serait réalisé.
- ✓ Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- ✓ Le rejet des eaux épurées par un système d'assainissement non collectif dans le milieu naturel superficiel, s'il est autorisé par le propriétaire ou le gestionnaire dudit milieu, pourra être soumis à conditions particulières.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2.2.3 – Eaux pluviales

Règle générale :

- ✓ Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Selon ses caractéristiques, le rejet de ces eaux dans le milieu naturel superficiel doit faire l'objet de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire dudit milieu et, le cas échéant, des services compétents de police de l'eau :
  - La gestion a minima des petites pluies (10 mm) sera réalisée en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial ;
  - Les événements pluvieux plus importants (jusqu'à des pluies de retour trentennales) feront l'objet d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec le cas échéant, un rejet à débit régulé vers le réseau d'eau pluvial. Si seul un réseau unitaire est présent, le rejet à débit limité doit être une exception.
- ✓ Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est la règle générale (notion de rejet zéro).

S'il existe un réseau séparatif apte à recueillir les eaux pluviales :

- ✓ Les aménagements sur le terrain garantissant leur évacuation dans ledit réseau seront tolérés. La commune ou le gestionnaire assainissement ou tout autre service ayant compétence se réserve le droit d'imposer la création d'ouvrages de pré-traitement et de régulation de débit avant rejet dans les réseaux d'Eaux Pluviales ou Unitaires.

3.2.3 – Tous Réseaux : règles diverses

- ✓ Lors de la réalisation de logements collectifs ou de locaux d'activités, les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- ✓ Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé: ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.
- ✓ Dans les zones inondables : les réseaux souterrains devront respecter les prescriptions des PPRI.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2.4 – Collecte sélective des déchets, et autres collectes

- ✓ Les bâtiments d'habitation comportant plus de trois logements doivent obligatoirement intégrer des locaux accessoires spéciaux destinés aux ordures ménagères en rez-de-chaussée. Ces locaux seront ventilés et adaptés aux différentes collectes, dans les conditions suivantes :
  - utilisation de conteneurs roulants de grande contenance,
  - manutention facile des conteneurs (pente, rayon de courbure, paliers...)
  - stockage suffisant
  - localisation des conteneurs en un seul point du bâtiment ou du site concerné, facilement accessible depuis le domaine public.
- ✓ Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction en vue d'affecter la totalité de la construction à usage d'habitation, ou d'une extension, ou d'une réhabilitation des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères, ces dispositions s'appliquent. Elles pourront être adaptées si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas.
- ✓ Les constructions à usage de commerce et service devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface suffisante au regard de l'activité envisagée.
- ✓ Les bâtiments à usage d'activité ou de bureau devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface minimum de 2 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
- ✓ Dans tous les Cas, Le pétitionnaire devra respecter les recommandations du gestionnaire de la collecte des déchets (SMICTOM) concernant la taille et l'emplacement des locaux destinés aux déchets lors du dépôt du permis de construire.

3.2.5 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

3.2.5.1 – Fibre optique

- ✓ Toutes les constructions principales raccordées à l'électricité devront être équipées de fourreaux permettant leur raccordement au futur réseau de communications électroniques (Fibre Optique).
- ✓ Les opérations comportant plus d'un logement auront obligation de raccordement au futur réseau de communications électroniques (Fibre Optique).

3.2.5.2 – Alimentation pour véhicule rechargeable

- ✓ Toute construction comportant au minimum 3 logements, équipées de places de stationnements doit doter une partie de ces places de gaines techniques, cablages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ZONE UX

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UX concerne les parcelles situées sur le pôle d'activité économique des Renardières, le pôle de recherche EDF ainsi que les poches d'activités à Veneux-les-Sablons et Ecuelles.
L'enjeu principal est de permettre l'accueil de nouvelles activités économiques et artisanales tout en assurant une bonne intégration paysagère des réalisations nouvelles.
Les secteurs se répartissent de la façon suivante :

Secteurs	Description
UXa	Activités liées à EDF
UXb	Activités à dominante commerciale
UXc	Activités à dominante industrielle
UXd	Activités à dominante artisanale et industrielle
UXe	Activités en mutation
UXf	Activités du chantier naval

»

En fonction de leur localisation, les futurs projets devront prendre en compte les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes :

- **OAP n°7 « Les Clubs »**
- **OAP thématique « Artisanat et Commerces »**
- **OAP thématique « Trames écologiques »**

Ces OAP sont décrites en pièce 3 du présent PLU.

Le règlement de la zone UX doit également être complété par les règlements des servitudes et particulièrement les PPRI de la vallée du Loing et de la vallée de la seine qui impactent le territoire.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

UX- SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

TABLEAU GENERAL DES AUTORISATIONS DE CONSTRUCTIONS PAR DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Légende du tableau suivant :

✓ : **Autorisé**	! : **Autorisé sous conditions**. Dans ce cas, il convient de se référer aux conditions particulières mentionnées au paragraphe **1.2.**	X : Interdit

Destination / Sous-destination :		**UXa**	**UXb**	**UXc**	**UXd**	**UXe**	**UXf**
Exploitation agricole et forestière							
	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
Habitation							
	Logement	!	!	!	!	!	!
	Hébergement	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service							
	Artisanat et commerce de détail	X	!	!	!	X	X
	Restauration	X	!	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	✓	✓	✓	✓	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	!	!	!	X	X
	Cinéma	X	✓	X	X	X	X
	Hôtels	X	✓	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	✓	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics							
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	X	✓	✓	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :	✓	✓	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	✓	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	✓	X	X	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	✓	✓	X	X

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Destination / Sous-destination :	UXa	UXb	UXc	UXd	UXe	UXf
Autres équipements recevant du public	✓	X	X	✓	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						
Industrie	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Entrepôt	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Bureau	✓	✓	X	✓	X	X
Centre de congrès et d'exposition.	X	✓	X	✓	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X
Autres						
Les constructions et installations uniquement destinées à la production d'énergie photovoltaïque	✓	X	X	X	✓	X
Les ouvrages techniques liés aux infrastructures routières (stations bioGNV, stations essence…)	✓	✓	X	X	✓	X

1.1 – INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1 – Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides.
- Les nouvelles entreprises de cassage de voitures à l'air libre et les fourrières.
- Le camping, le caravanage.
- Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction.
- Les éoliennes sur mâts (y compris celles inférieures à 12 m de hauteur).
- Les éoliennes domestiques au sol autres que celles citées en 1.2.
- Les caves et sous-sols pour les nouvelles constructions dans les espaces situés en PPRI.

1.1.2 – Bâtiments, murs et arbres remarquables

Pas de Bâtiments remarquables concernés dans la zone
Pas de Murs remarquables concernés dans la zone

Est interdit :

- L'abattage ou la dégradation *(Voir Lexique)* des « arbres remarquables », répertoriés en Annexe IV du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus au point 1.2.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.1.3 – Trame bleue (Seine, Loing, Orvanne, Lunain, rus, étangs et mares)

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, leur alimentation en eau, la qualité hydraulique et biologique des sites identifiés,
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- Les dépôts divers,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone,
- Tous Type d'occupation ou utilisation du sol de toute nature :
  - dans une bande de 5 m le long des rives des rus identifiés.
  - dans une bande de 10 m le long des rives de tous les autres espaces en eau constituant la trame bleue.

1.1.4 – Zones humides

Sont interdits dans les zones humides avérées :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des sites recensés
- Les constructions en sous-sol ou avec sous-sol
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les affouillements et exhaussements des sols
- La création de plans d'eau artificiels
- Les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

1.1.5 – Espaces Vert Protégés (EVP)

Est interdit :

- Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation sauf dans les cas prévus au point 1.2.

1.1.6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Est interdit :

- Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne de rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1 du titre IV du livre III du code forestier.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.1.7 – Milieux calcicoles

Est interdit :

- ✘ Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation sauf dans les cas prévus au point 1.2.

1.1.8 – Lisières de Massifs Boisés

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, définis graphiquement au plan de zonage, en hachuré vert :

Lisière en site naturel

Est interdit :

- ✘ Toute construction, reconstruction ou installation sauf dans les cas prévus au point 1.2.8

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant
Partie des Lisière en site urbain constituée, en hachuré rouge sur le plan de zonage :

Lisière en site urbain

Aucune interdiction particulière

1.1.9 – Canalisation de gaz

Est interdit :

- ✘ Toute construction dans une bande de servitude dite « non-aedificandi » de 5 m de part et d'autre de la canalisation ;

Les servitudes fortes et faibles dits « d'implantation » et les servitudes dites « de maitrise de l'urbanisation » s'appliquent.

1.1.10 – Dégagements aéronautiques de l'aérodrome de Moret-Episy

Est interdit :

- ✘ L'édification d'Immeubles de Grande Hauteur dans le périmètre de ces dégagements.

La servitude T7 s'applique.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les occupations du sol non interdites au point 1.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve :

- de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VII du titre I du présent règlement ;
- de faire l'objet de prospections zones humides au préalable dans les enveloppes identifiées à ce titre ;
- de la réalisation ou du renfort de tous les équipements, voies et réseaux nécessaires à la charge du pétitionnaire et de se conformer aux obligations de raccordement aux réseaux qui leur incombent, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme ;

1.2.1 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1.2.1.1 – Habitation / Logement

Sont autorisés sous conditions :

✓ Les constructions et installations destinées à l'habitat aux conditions suivantes :

- qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité,
- que leurs surfaces de plancher soient de moins de 50 m^2 par unité foncière,
- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

1.2.1.2 – Artisanat et commerce de détail

Sont autorisés sous conditions :

Dans les secteurs UXb, UXc et UXd :

✓ Les constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées dans les conditions définies à l'OAP thématique « Artisanat et Commerces ».

1.2.1.3 – Restauration

Sont autorisés sous conditions :

Dans le secteur UXb :

✓ Les constructions et installations destinées à la restauration sont autorisées dans les conditions définies à l'OAP thématique « Artisanat et Commerces ».

1.2.1.4 – Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Sont autorisés sous conditions :

Dans le secteur UXb :

✓ Les constructions et installations destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans les conditions définies à l'OAP thématique « Artisanat et Commerces ».

Dans les secteurs UXc et UXd :

✓ Les constructions et installations destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle peuvent être autorisée à condition qu'elles soient directement liés à l'activité artisanale.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.2.1.5 – Autres travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Toute installation ou construction nécessaire au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les centres opérationnels bus.
- ✓ Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipelines TRAPIL.
- ✓ Dans les espaces situés en PPRI, **si** les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs extensions supérieures à 20 m^2 d'emprise au sol sont autorisées par le PPRI :
  Les constructions devront situer le seuil de rez-de-chaussée au niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) définies au PPRI majorée de 20 cm. Il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous-sol.
- ✓ Pour les unités foncières situées en PPRI, **si** les modifications d'usage du bâti existant ou les extensions de bâti inférieures à 20 m^2 d'emprise au sol sont autorisées par le PPRI :
  Les travaux réalisés ne devront pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens.
  Il est vivement conseillé de mettre en œuvre les dispositions suivantes dès lors qu'elles ne peuvent pas mettre en œuvre le dispositif prévu pour les nouvelles constructions :
  - L'existence de zone refuge (étage en duplex , mezzanine, …) pour organiser la sauvegarde des personnes et des biens,
  - L'existence d'ouvertures permettant d'assurer le secours des personnes (possibilité d'échappement).
  - La mise en place de batardeaux ou barrières anti inondation ou autres dispositifs protecteurs aux portes et ouverture en Rez-de-chaussée dès lors qu'elles se situent à un niveau inférieur à celle des PHEC + 20 cm
  - Interdiction d'usage à vocation habitation des sous-sols et il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous-sol.
- ✓ Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisées dans l'ensemble de la zone, secteurs compris, sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- ✓ Les antennes relais doivent être situées à plus de 100 m des écoles, crèches et établissements de santé.
- ✓ Les éoliennes domestiques au sol sous condition que leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage en matière de bruit et de hauteur
  (voir conditions détaillées au chapitre 2.2.1.1)

1.2.2 – Bâtiments, murs et arbres remarquables

Concernant les Arbres remarquables

- ✓ L'abattage d'arbre remarquable repérés au document graphique par le terme « arbre remarquable » ne pourrait être autorisé que si son état phytosanitaire le justifie.
- ✓ Tout arbre remarquable abattu devra être remplacé par une espèce équivalente en terme de développement à l'âge adulte
- ✓ Les constructions et travaux à proximité d'un « arbre remarquable » sont soumis à des prescriptions et recommandations particulières expliqué dans l'Annexe IV.

1.2.3 – Trame bleue (Seine, Loing, Orvanne, Lunain, rus, étangs et mares)

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.4 – Zones humides

Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.2.5 – Espaces Vert Protégés (EVP)

Y sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques (architecturales, historiques...).
- ✓ Les travaux sur un élément de paysage identifié au titre des EVP sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de ses caractéristiques.
- ✓ Les modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent atteinte ni à la qualité paysagère, ni aux continuités écologiques et préserve la superficie totale de l'espace vert.
- ✓ Dans ces espaces aucun travaux ou construction nouvelle ne peuvent être autorisés, Sauf :
  - les aménagements légers (allées, sentiers….)
  - les installations légères (bancs, jeux pour enfants….).
- ✓ Aucune construction ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un arbre situé en EVP.

1.2.6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Il n'est pas fixé de règle

1.2.7 – Milieux calcicoles

Il n'est pas fixé de règle

1.2.8 – Lisières de Massifs Boisés

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, définis graphiquement au plan de zonage, en hachuré vert :

Lisière en site naturel

Sont seulement autorisés:

- ✓ les aménagements légers (allées, sentiers….)

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant
Partie des Lisière en site urbain constituée, en hachuré rouge sur le plan de zonage :

Lisière en site urbain

Aucune règle spécifique particulière.

1.2.9 – Aqueducs de la Vanne et de la Voulzie

- ✓ Une zone *non ædificandi* de 13 m est instituée de part et d'autre des emprises des aqueducs de la Vanne et de la Voulzie où seuls seront tolérés les équipements propres à l'extension de l'ouvrage et l'aménagement sans extension des bâtiments existants.
- ✓ Dans une bande de 40 m de part et d'autre des emprises des aqueducs de la Vanne et de la Voulzie, toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage (service à consulter : Eaux de Paris, centre de production de Fontainebleau, 1 bis route de Moret-Sorques 77 690 Montigny-sur-Loing).

1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

UX- SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1.1.1 – Constructions nouvelles

- ✓ Les constructions nouvelles doivent être réalisées à 5 m au moins de l'alignement sans surplomb du domaine public.
- ✓ Le long de la RD 606, elles doivent respecter la marge de recul définie au document graphique.
- ✓ Peuvent être implantés dans une bande d'une profondeur de 5 m à compter de l'alignement:
  - les postes transformateurs,
  - les locaux de tri sélectif,
  - les équipements techniques liés aux réseaux publics et concédés.
- ✓ En cas de dénivelé de hauteur entre l'espace public et le terrain, l'implantation d'un mur de soutènement à l'alignement est autorisée nonobstant la règle générale.

2.1.1.2 – Travaux sur Constructions existantes

- ✓ L'extension ou la surélévation de bâtiments existants implantés à moins de 5 m de l'alignement peut être autorisée dans le prolongement de la façade existante, sauf si l'extension a une surface de plancher supérieure à l'existant.

2.1.1.3 – Exceptions

- ✓ Les petites constructions de moins de 5 m^2 d'emprise au sol et de 2 m de hauteur pourront déroger aux règles de l'article 2.1.1, tant qu'elles ne créent pas de nouvelles vues et n'induisent pas de nouvelles nuisances (bruit, odeur, etc …), et qu'elles sont clairement motivées.
- ✓ Les règles précédentes ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 – Constructions nouvelles

Par rapport aux limites séparatives, latérales et de fond :

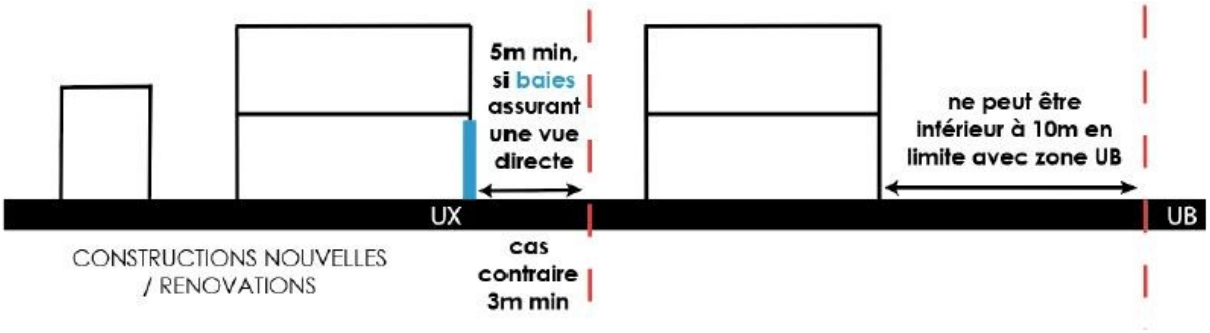
- ✓ La construction est autorisée :
  - Sur les limites séparatives latérales sans création de baies :
    - **Si** la largeur du terrain *(voir Lexique)* est inférieure ou égale à 15 m :
      la construction pourra s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales
    - **Sinon** (la largeur du terrain est supérieure à 15 m) :
      la construction pourra s'implanter sur une seule des limites séparatives latérales
  - En retrait des limites séparatives latérales ou de fond, dans ce cas, elle doit s'écarter d'une distance comptée horizontalement de toute baie, balcon ou terrasse, égale :
    - à un minimum de 5 m, si elle comporte des baies
    - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.

Sauf :

- En limite de zone UB ou AUA :
  le retrait par rapport aux limites séparatives devra être au minimum de 10 m.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

(Suite 2.1.2.1 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – Constructions nouvelles)



2.1.2.2 – Constructions existantes

✓ Dans le cas de la division d'un terrain déjà bâti, la construction existante devra respecter les règles de retrait d'une construction nouvelle par rapport aux nouvelles limites séparatives.

2.1.2.3 – Extensions de constructions existantes

Si l'extension est supérieure à la surface de plancher de la construction existante, elle doit être considérée comme une construction nouvelle.

Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond :

✓ L'extension est autorisée :

- sur les limites séparatives latérales sans création de baies :
  - **Si** la largeur du terrain *(voir Lexique)* est inférieure ou égale à 15 m :
    la construction pourra s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales
  - **Sinon** (la largeur du terrain est supérieure à 15 m) :
    la construction pourra s'implanter sur une seule des limites séparatives latérales
- en retrait des limites séparatives latérales ou de fond, dans ce cas, elle doit s'écarter d'une distance comptée horizontalement de toute baie, balcon ou terrasse, égale :
  - à un minimum de 5 m, si elle comporte des baies
  - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.

✓ Les extensions de faible importance pourront s'implanter avec un recul de 2 m, sans création de baies.

✓ Les extensions importantes, en limite de zone UB ou AUA, devront respecter un retrait par rapport aux limites séparatives d'au moins 10 m.

✓ Les extensions importantes pourront se faire dans le prolongement des façades existantes si elles sont situées à 2 m ou plus de la limite, sauf en limite de Zone UB ou AUA.
Elles ne devront par comporter baies à moins de 5 m de la limites séparative.

De plus, dans le secteur UXb :

✓ les activités commerciales existantes à l'approbation du PLU peuvent étendre leurs surfaces de vente dans la limite de 10% des surfaces existantes afin de ne pas porter atteinte aux autres composantes de l'armature commerciale, en particulier au commerce de proximité.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.1.2.4 – Exceptions

- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.1.2
- ✓ Les abris de jardins de moins de 10 m^2, les pergolas, les carports , les marquises de portes et les ombrières pourront déroger aux règles de l'article 2.1.2.
- ✓ Les petites constructions de moins de 5 m^2 d'emprise au sol et de 2 m de hauteur pourront déroger aux règles de l'article 2.1.2, tant qu'elles ne créent pas de nouvelles vues et n'induisent pas de nouvelles nuisances (bruit, odeur, etc …), et qu'elles sont clairement motivées.
- ✓ Les règles précédentes ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

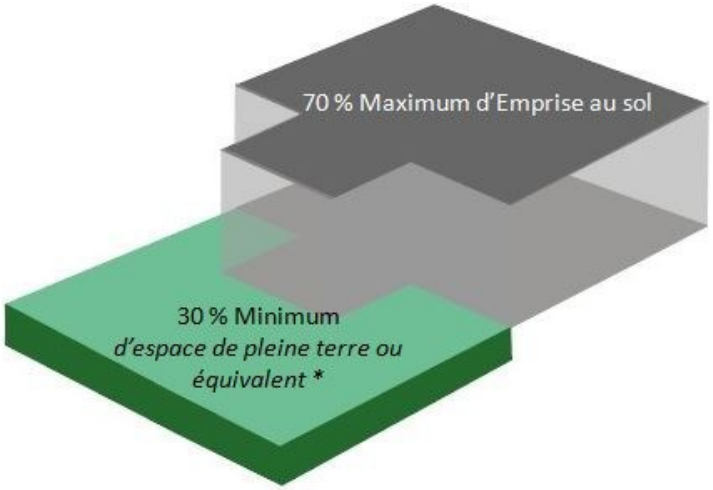
2.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions non contiguës

2.1.4 – Emprise au sol

2.1.4.1 – Règle générale

- ✓ L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.



**voir règles concernant les objectifs de respect des espaces de pleine terre au chapitre 2.3.2*

- ✓ Pour les unités foncières déjà baties, dont l'emprise au sol sur le terrain dépasse le pourcentage exprimé ci-dessus, aucune emprise au sol supplémentaire ne sera autorisée.

2.1.4.2 – Exceptions

- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.1.4.

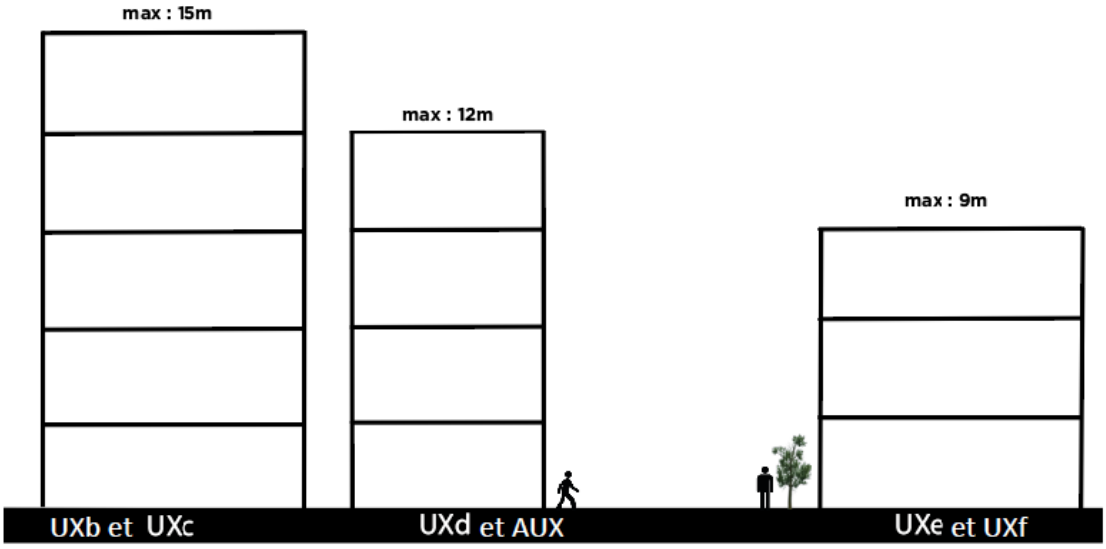
Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

2.1.5.1 – Règles générales

Les règles générales à respecter sont les suivantes :

- ✓ Pour les terrains en pente, la hauteur maximale sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.



Dans le Secteur UXa :

- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour la hauteur maximale des constructions.

Dans les secteurs UXb et UXc :

- ✓ La hauteur maximale des constructions, mesurée par rapport au niveau du sol naturel, à l'exclusion des installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement de l'activité, ne pourra excéder : **15 m**.

Dans le secteur UXd :

- ✓ La hauteur maximale des constructions, mesurée par rapport au niveau du sol naturel, à l'exclusion des installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement de l'activité, ne pourra excéder : **12 m**.

Dans les secteurs UXe et UXf :

- ✓ La hauteur maximale des constructions, mesurée par rapport au niveau du sol naturel, à l'exclusion des installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement de l'activité, ne pourra excéder : **9 m**.

2.1.5.2 – Exceptions

- ✓ Les pylônes sont exemptés de la règle de hauteur maximale.
- ✓ La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone, secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions particulières :

- ✓ Les dispositions édictées dans les articles suivants relatifs aux façades, aux clôtures, et aux toitures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural sous réserve toutefois que le projet et son intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiés et justifiés.
- ✓ Dans le cas d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, toute demande de dérogation aux règles de l'article 2.2, devra être argumentée, sous réserve que l'intégration du projet dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.
- ✓ Les dispositions édictées dans les articles suivants relatifs aux façades, aux clôtures et aux toitures, pourront ne pas être respectées si des dispositions contraires au règlement sont imposées par tout organisme public ayant autorité (exemple ARS, DRIEAT…)
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.2 sous réserve que l'intégration du projet dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

2.2.1 – Aspect général

2.2.1.1 – Règles générales

Règles d'aspect architectural :

- ✓ Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage
- ✓ Les couleurs des matériaux de parement, peintures et enduits extérieurs, devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.Les couleurs choisies devront permettre la meilleure insertion possible dans le paysage.. Le nuancier définit en Annexe II ne s'applique pas à cette zone.
- ✓ Toute construction employant des matériaux destinés à être recouverts (ex : carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) devra être enduite.
- ✓ Les matériaux s'inscrivant dans une démarche de développement durable sont préconisés.
- ✓ La mise en œuvre de tout dispositif d'énergie alternative est encouragée. L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques devra être parfaitement intégrée au projet architectural.

2.2.1.2 – Règles générales sur les petits éléments

- ✓ Les équipements techniques devront être traités à l'échelle de l'immeuble, afin d'en limiter l'impact sur l'architecture et/ou la vue du domaine public.
- ✓ Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires devront être enterrées, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne devront pas être visibles de la voie publique.
- ✓ les pompes à chaleur et les éoliennes domestiques au sol dont les caractéristiques et localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage, en matière de bruit et de paysage, sont autorisées dans la limite de 2 mètres de hauteur.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2.2 – Clôtures

Toute création ou modification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.
Les clôtures devront respecter les règles générales suivantes :

- ✓ Les clôtures seront constituées :
  - soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.
  - soit d'éléments verticaux et/ou horizontaux à claires-voies.
- ✓ En limites séparatives, la hauteur de la clôture sera limitée à 2 m. Pour les terrains en pente, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 m au point médian.
- ✓ Les clôtures des ICPE pourront être constituées d'un mur tout hauteur n'excédant pas 2 m, doublé d'une haie située à l'extérieur.
- ✓ Dans les zones identifiées aux PPRI : Les clôtures haies et plantations ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues.

2.2.3 – Toitures

- ✓ Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- ✓ Afin de casser l'aspect cubique des bâtiments d'activités, l'acrotère pourra être traitée pour simuler une toiture à pente.

2.2.4 – Insertion et qualité environnementale

- ✓ Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
  - Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
  - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
  - Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
  - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions particulières

- ✓ Les dispositions édictées dans les articles relatifs à la protection des plantations existantes, aux respect des espaces de pleine terre et objectifs de plantation, pourront ne pas être respectées si des dispositions contraires au règlement sont imposées par tout organisme public ayant autorité (exemple ARS, DRIEAT…)

2.3.1 – Protection des plantations existantes

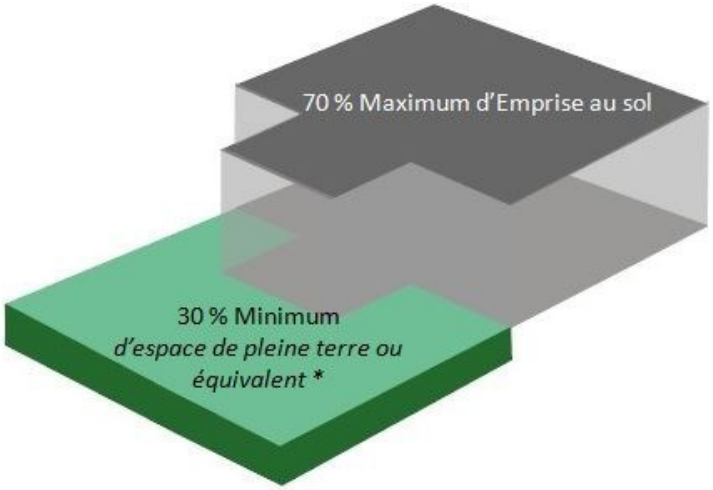
- ✓ La protection de la végétation, des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement, est la règle, afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, le maintien d'îlôt de fraicheur et limiter l'érosion des sols.
- ✓ Les implantations des constructions doivent tenir compte des arbres de grand développement existants. Pour garantir le maintien et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions et pour préserver les plus beaux sujets.
- ✓ En l'absence de solutions alternatives, l'abattage des arbres existants de moyen et grand développement est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.
- ✓ L'abattage des arbres peut également être autorisé si il est rendu nécessaire par leur état sanitaire ou pour des motifs de sécurité publique.
- ✓ Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs arbres rendu nécessaire par un projet de construction nouvelle ou d'autres travaux, alors les objectifs de plantation exigés au 2.3.2 doivent être respectés.

2.3.2 – Objectifs de respect et de plantation des espaces de pleine terre

2.3.2.1 – Règles générales

Surface de pleine terre exigée :

- ✓ L'unité foncière devra comporter 30% d'espace libre de toute construction (y compris les parkings non couverts,les voies internes, et les aires de stockage à l'air libre) qui devront être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à :
  - 10% de l'unité foncière, aménagés en surface de pleine terre
  - 20% de l'unité foncière, aménagés en pleine terre ou en équivalent (voir Lexique).

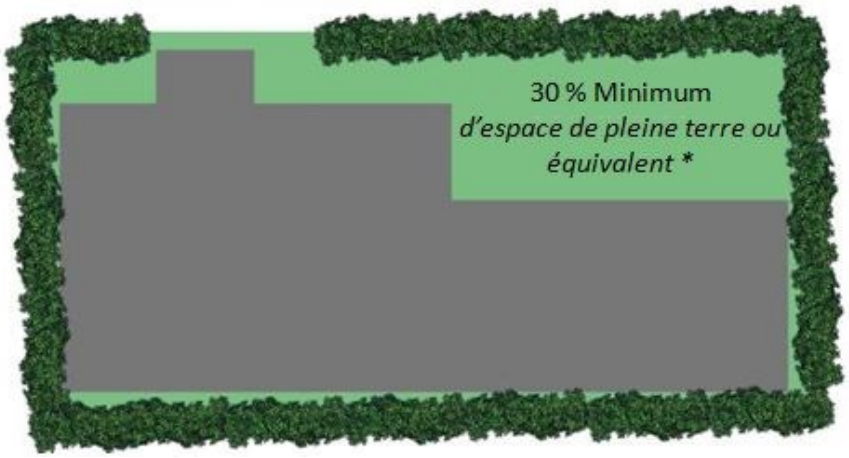


- ✓ Pour les unités foncières déjà baties ne respectant pas le pourcentage de pleine terre exigé ci dessus, le pourcentage de surface de pleine terre existant devra être maintenu.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Objectif de plantation des espaces de pleine terre :

- ✓ En cas de recul du bâti sur limites séparatives, des plantations de haies composées d'arbustes et/ou d'arbres d'essences diversifiées sont demandées afin d'intégrer les parcelles dans leur environnement.



- ✓ Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres à maturité ne sont autorisées qu'à une distance minimale de 2 m des limites séparatives ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

2.3.2.2 – Exceptions

- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.3.2.

2.3.3 – Espèces végétales

Les règles générales à respecter sont les suivantes :

- ✓ En plus de leur apport esthétique et paysager, les espaces verts participent à la trame verte et bleue en ville. Dans ce sens, sont recherchés :
  - Un choix des essences adapté à la nature des sols, à la disponibilité en eau, à l'exposition comme à la taille du terrain, dans un contexte de changement climatique (voir préconisations CAUE77)
  - Des aménagements associant les strates herbacées, arbustives et arborées
  - Des plantations composées d'essences locales définies en Annexe VI diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc.
  - Des haies diversifiées d'essences locales (Annexe VI).
  - Les haies mono-spécifiques (thuyas, troènes…) sont interdites, à l'exception des charmilles
- ✓ De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.
- ✓ Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (Annexe VII) est interdite.

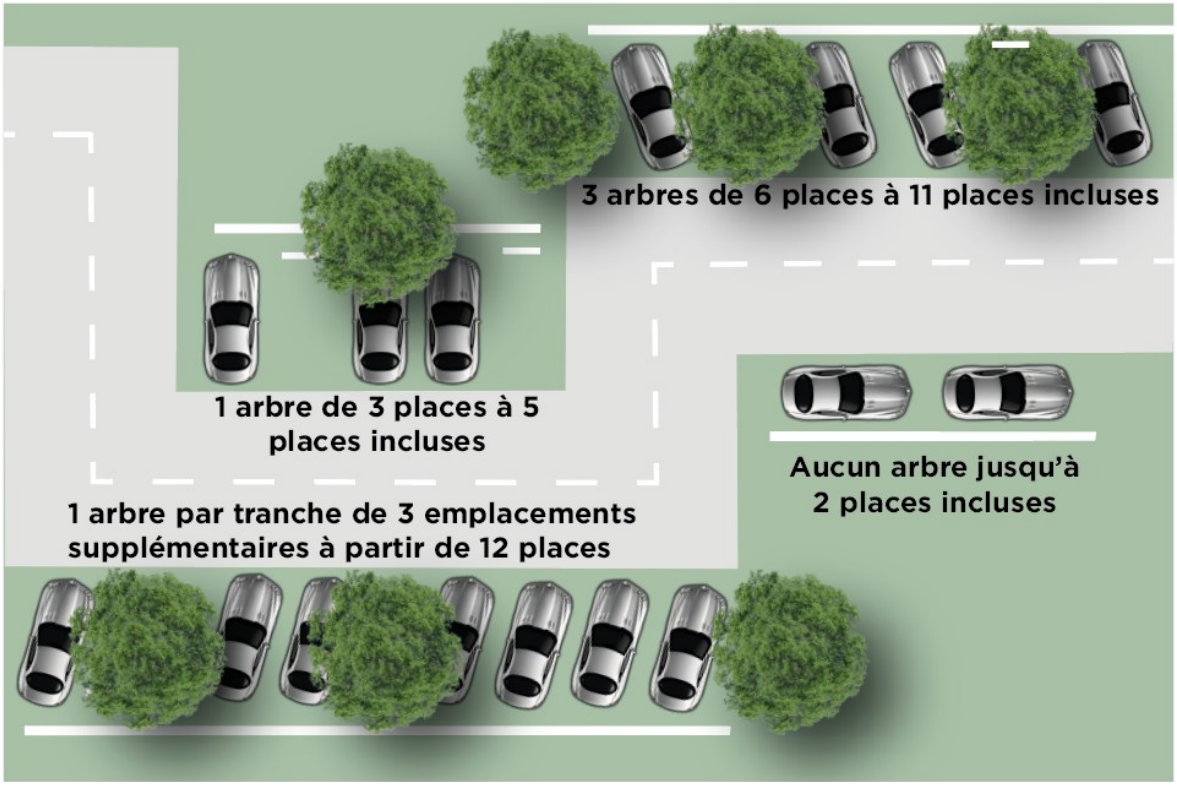
2.3.4 – Parcs de stationnement et leurs accès

Les règles générales à respecter sont les suivantes :

- ✓ Les aires de stationnement en surface seront plantées en fonction du nombre de places de stationnement de la manière suivante:

Nb de places de stationnement	**Obligation de planter**
Moins de 3 places	Aucun arbre de moyen développement
Entre 3 et 5 places incluses	1 arbre de moyen développement
Entre 6 et 11 places incluses	3 arbres de moyen développement
à partir de 12 places	1 arbre de moyen développement par tranche de 3 emplacements supplémentaires

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025



- ✓ Les aires de stationnement comportant plus de 10 places devront recevoir un traitement paysager qui intègre la collecte et le traitement des eaux de pluies et de ruissellement.
- ✓ L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée afin que la plantation d'arbres assure l'ombragement des stationnements. Toutefois, des dérogations sur ce point pourront être accordées dans le cadre d'un programme paysager qualitatif.
- ✓ Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- ✓ Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

2.3.5 – Espaces verts protégés (EVP)

Il n'est pas fixé de règle.

2.3.6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.4 – STATIONNEMENT

2.4.1 – Règle générale

2.4.1.1 – Principe général

Le nombre de places de stationnement est défini aux articles 2.4 suivants.

- ✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique. Les rampes d'accès aux aires de stationnements en sous-sol ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des trottoirs.
- ✓ Le stationnement devra être réalisé selon les normes minimales sont définies aux articles suivants :
  - Lors des opérations de :
    - Construction nouvelle
    - Reconstruction
    - Changement de destination
  - Lors de travaux d'extension ou de réaménagement de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un nouveau logement, les normes définies ci-après s'appliqueront pour chaque logement créé.
  - Lors de travaux d'extension d'autres locaux, les normes ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

  Dans tous les cas, le nombre de places exigibles sera arrondi à l'entier supérieur.

2.4.1.2 – Traitement des sols

- ✓ Toute place de stationnement devra être aménagée de façon à faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement. Les matériaux et installations drainants sont à privilégier.

2.4.1.3 – Exceptions aux règles de stationnement

- ✓ il ne sera pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, **si** :
  - Les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont déjà insuffisantes pour les réaliser.

  ou
  - La surface de plancher créée par les travaux est inférieure ou égale à 80 m^2 et que le projet ne crée pas de nouveaux logements

  Dans tous les cas, les travaux ne doivent pas supprimer de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.
- ✓ Les équipements d'intérêt général et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.4 (Sauf article 2.4.2)

2.4.2 – Dimension des places de stationnement pour les véhicules légers

- ✓ Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et les dimensions d'au moins :
  - longueur : 5 m .
  - largeur : 2,60 m.
  - + 5 m de dégagement.
- ✓ Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes :
  - longueur : 5 m.
  - Largeur : 3,30 m.
  - + 5 m de dégagement.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.4.3 – Nombres de stationnement pour les véhicules légers

* Pour les règles particulières (2.4.3-xxx) se référer aux tableaux des règles particulières détaillées après ce tableau

Destination / Sous-destination		Nb de places de stationnement exigées	Places Visiteurs et/ou PMR	Autres Règles particulières*
Exploitation agricole et forestière				
	Toutes sous-destinations	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Habitation				
	Logement :			
	➢ Gardiennage (< 50 m²)	1 place	*Non exigé*	
	Hébergement	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Commerce et activités de service				
	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m² de Surface de Plancher	2.4.3-RC1 2.4.3-RP2	2.4.3-RC2
	Restauration	Voir règle 2.4.3-RC1		
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50 m² de Surface de Plancher		2.4.3-RC2
	Cinéma	Voir règle 2.4.3-RC1		
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Voir règle 2.4.3-RC1	2.4.3-RC1 2.4.3-RP2	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	1 place pour 25 m² de surface de plancher		2.4.3-RC2
	Autres équipements recevant du public	Voir règle 2.4.3-RC1		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
	Industrie	1 place pour 200 m² de Surface de Plancher + 1place PL pour 1500 m² de Surface de Plancher	10% minimum du nb total de places exigibles en colonne de gauche (minimum 2 places)	
	Entrepôt			

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Destination / Sous-destination		Nb de places de stationnement exigées	Places Visiteurs et/ou PMR	Autres Règles particulières*
	Bureau	1 place pour 55 m² de surface de plancher	10% minimum du nb total de places exigibles en colonne de gauche (minimum 2 places)	2.4.3-RB1 2.4.3-RC2
	Centre de congrès et d'exposition.	voir règle 2.4.3-RC1	2.4.3-RC1	2.4.3-RP2
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	*Non Concerné*	*Non Concerné*	

Détails des règles particulières indiquées dans le tableau pour le stationnement des véhicules légers :

RC : Règles Concernant les constructions autres que les logements individuels :	
2.4.3-RC1	**Même si le nombre de places de stationnement n'est pas précisé ou exigé dans le tableau, des places de stationnement pourront être demandées**. Ce nombre de places de stationnements (occupants ou visiteurs) à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement, de sa situation géographique, notamment de sa proximité avec des transports en commun ou des parkings publics, ou de la possibilité de mutualisation du parc de stationnement avec d'autres activités.
2.4.3-RC2	Sur décision motivée, le nombre de places de stationnement exigées (occupants ou visiteurs) pour les véhicules légers par le règlement pourra être diminué, à raison d'une place de stationnement véhicule léger en contrepartie de l'aménagement de six places pour les 2 roues non motorisés.

RB : Règles Concernant les constructions à destination de Bureaux :	
2.4.3-RB1	Conformément aux prescriptions du PDUIF, le nombres de places à construire ne devra pas être de plus d'1 place pour 55 m2 de surface plancher. 10 % au moins des places réalisées (minimum une place par opération) seront équipées de recharge pour véhicule électrique ou hybride

RP : Règles Concernant les places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées (PMR):	
2.4.3-RP2	**Pour les ERP disposant d'un parc de stationnement :** Les places adaptées destinées à l'usage du public présentent au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.4.4 – Dimension des places de stationnement pour les deux-roues

Pour les 2 roues motorisés :

- ✓ Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions d'au moins :
  - longueur : 2,30 m
  - largeur : 1,20 m

Pour les 2 roues Non motorisés

- ✓ Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à celles prescrites dans le PDUIF (voir Annexe I).

2.4.5 – Règles de Stationnement des deux-roues motorisés

- ✓ Les logements individuels ne sont pas concernés par les règles ci-dessous
- ✓ Le Stationnement des 2 roues Motorisés devra respecter à minima les règles suivantes :

RD : Règles Concernant le stationnement des 2 roues motorisés	
2.4.5-RD1	**Pour les constructions à usage d'habitation** comportant plus de 400 m² de surface de plancher : un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés
2.4.5-RD2	**Pour les constructions relevant de la destination :** « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » et de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », : un équivalent de 2 % minimum des surfaces dédiées au stationnement automobile devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.
2.4.5-RD3	**Pour les équipements d'intérêt collectif et service public :** Le stationnement des deux-roues motorisés devra répondre aux besoins de l'opération prévue Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés pourront être regroupées avec les places véhicules automobiles

2.4.6 – Règles de Stationnement des deux-roues Non motorisés

- ✓ Les logements individuels ne sont pas concernés par les règles ci-dessous
- ✓ Les projets de constructions nouvelles devront respecter à minima les règles du PDUIF sauf si la règlementation en vigueur du CCH est plus restrictive

  Voir détails des règles du PDUIF et du CCH en Annexe I

Règle supplémentaire pour le stationnement des 2 roues Non Motorisés :

RC : Règles Concernant les constructions autres que les logements individuels :	
2.4.6-RC1	Une aire de stationnement extérieure pour les 2 roues Non motorisés pour les visiteurs devra être aménagée et devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement, de sa situation géographique, cette règle de stationnement pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations aux services publics ou d'intérêt général.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

UX- SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 – Accès

- ✓ En cas de division d'une parcelle en propriété ou en jouissance, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la voie de desserte, si celui-ci de répond pas au règles de l'article 3.1.1. Le terrain ainsi obtenu par cette division sera de ce fait inconstructible. Toute division parcellaire,en vue de créer un lot à batir, qui ne respecterait pas les règles d'accès sera refusée.

3.1.1.1 – Règles de constructibilité

- ✓ Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie de desserte publique ou privée en état de viabilité ouverte à la circulation automobile et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères, d'au moins 3,50 m de large.

3.1.1.2 – Règles générales pour les accès

- ✓ Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à ne pas apporter de gêne à la circulation publique et à la sécurité routière. Le nombre d'accès aux voies sera limité au minimum indispensable.
- ✓ Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès sera interdit sur la ou les voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.
- ✓ La localisation des accès des véhicules devra être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie, sauf accord du gestionnaire de la voirie
- ✓ Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs et de leurs aménagements urbains et paysagers, sauf accord du gestionnaire de la voirie.
- ✓ Pour les constructions principales en second rideau, celle-ci devront être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3,50 m de largeur d'emprise.
- ✓ les accès de moins de 5 m de large ne pourront desservir qu'une seule construction principale
- ✓ Pour les constructions autre que les logements individuels, dont l'accès est obtenu via un chemin d'au moins 20 mètres, celui-ci devra être aménagé afin de permettre la circulation sécurisée des véhicules de tout type et des piètons, et respecté les règles liées aux voies en impasse (voir chapitre 3.1.2 – Voirie).

3.1.2 – Voirie

3.1.2.1 – Règles générales

- ✓ Les créations et modifications de voies se raccordant sur les voies départementales sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.
- ✓ Lors de la création ou modifications de voies (en et hors agglomération), en fonction de la position des accès existants ou à créer, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- ✓ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

- ✓ Les voies nouvelles à créer en vue de desservir plusieurs constructions principales, seront de préférence à sens unique pour limiter l'artificialisation des sols, tant que l'entrée et la sortie de ces nouvelles voies et leur sens de circulation, soient compatibles avec les sens de circulation et la fréquentation des voies existantes auxquelles elles se rattachent.
- ✓ Les voies nouvelles à créer devront être aménagées de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leurs passages, la largeur minimum des chemins piétonniers réservés doit être de 1,50 m.
- ✓ Les voies nouvelles devront être constituées de la manière suivante :
  - Si la voie est à double sens :
    à minima d'une emprise de 5,50 m pour la voie et 1,50 m pour le cheminement piétons,
    soit 7,00 m ;
  - Si la voie est à sens unique :
    à minima d'une emprise de 3,50 m pour la voie et 1,50 m pour le cheminement piétons,
    soit 5,00 m.

  Toute voirie neuve doit également prévoir la circulation des cycles en complément des espaces piétons.
- ✓ Pour les voies en double sens : des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis aux conditions cumulées :
  - Que la largeur de l'emprise de ce tronçon soit de 5,50 m minimum
    (dont 1,50 m pour le cheminement piéton) ,
  - Qu'une bonne visibilité soit assurée,
  - Que la partie étroite n'excède pas 20 m de longueur et ne représente pas plus de la moitié de la longueur totale de la voie. Cependant, si une voie à sens unique est prévue dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), la partie étroite pourra excéder 20 m de longueur.

3.1.2.2 – Règles pour les voies en impasse

- ✓ Les nouvelles voies en impasse ne seront tolérées que dans le cas où toute autre solution d'aménagement est impossible. Elles devront alors comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leurs extrémités, indépendamment des aménagements nécessaires à l'accessibilité des pompiers, ou des véhicules de collecte des déchets le cas échéant.

3.1.2.3 – Traitement des accotements et cheminements doux

- ✓ Les accotements éventuels des nouvelles voies (trottoirs, cheminements piétons ou cycliste) devront être aménagés de façon à faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement.
  Les matériaux et installations drainants sont à privilégier.

3.1.3 – Desserte des véhicules incendie

- ✓ La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 (1), pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2ème partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.
  Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.
- ✓ Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).
- ✓ Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m^2 (4 x 8), en sur largeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

(Suite 3.1.3 – Desserte des véhicules incendie)

(1) Pour l'application de l'article 3.1.3 ci-avant, les voies d'accès sont définies comme suit :
A. - Voie utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie (voie engins).
La voie engins est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :
Largeur : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;
Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ; Surlargeur S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
Pente inférieure à 15 p. 100.
B. - Voie utilisable pour la mise en station des échelles (voies échelles).
La " voie échelles " est une partie de la " voie engins " dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :
La longueur minimale est de 10 mètres ;
La largeur, bandes réservées au stationnement exclues, est portée à 4 mètres ;
La pente maximum est ramenée à 10 p. 100 ;
La résistance au poinçonnement est fixée à 100 kilonewtons sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre ;
Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours (voie engins). Les voies échelles peuvent soit être parallèles, soit perpendiculaires à la façade desservie.
Voies parallèles : leur bord le plus proche doit être à moins de 8 mètres et à plus de 1 mètre de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade pour l'emploi des échelles de 30 mètres.
La distance est réduite à 6 mètres pour les échelles de 24 mètres et à 3 mètres pour les échelles de 18 mètres.
Voies perpendiculaires : leur extrémité doit être à moins de 1 mètre de la façade et elles doivent avoir une longueur minimale de 10 mètres.
En outre, dans le cas où le maire décide que les bâtiments classés en troisième famille B peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A (conformément au troisième alinéa du troisièmement de l'article 3), ne sont considérées comme accessibles que les logements dont un point d'accès (bord de la fenêtre ou châssis) est situé, en projection horizontale, à moins de 6 mètres du bord de la voie pour l'emploi des échelles de 30 mètres. Cette distance est réduite à 2 mètres pour les échelles de 24 mètres et nulle pour les échelles de 18 mètres. Toutefois, sont également considérés comme accessibles les logements dont le point d'accès, bien que situé au-delà des distances fixées ci-dessus, permet néanmoins de les atteindre par un parcours sûr(balcon filant, passerelle, terrasse).

3.1.4 – Dispositions particulières

- ✓ Les passages pour accéder aux chemins d'exploitation doivent être préservés pour les engins agricoles.
- ✓ Tout nouvel accès depuis la RD606 devra faire l'objet d'un accord du Conseil Départemental.
- ✓ Ne sont pas assujettis aux règle des articles au chapitre 3.1, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 – Alimentation en eau potable

- ✓ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit pouvoir être alimentée par branchement à un réseau public de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- ✓ Le branchement Eau Potable doit être effectué conformément aux dispositions du Règlement du Service Public de production et de distribution d'eau potable du gestionnaire eau potable (SIDEAU) annexé au présent règlement de PLU.

3.2.2 – Réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales

3.2.2.1 – Règles générales

- ✓ Les raccordements Eaux usées et Eaux pluviales doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement du service public d'assainissement collectif du gestionnaire assainissement annexé au présent règlement de PLU.
- ✓ La conformité des raccordements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de raccordement correspondante par le délégataire.
- ✓ Compte tenu des obligations du gestionnaire du réseau d'assainissement (SIDASS) en termes de conformités réglementaires de ses systèmes d'assainissement, le raccordement des eaux pluviales sur réseau unitaire est interdit. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une démonstration technico-économiques rigoureuse de la part du pétitionnaire.

3.2.2.2 – Eaux usées

- ✓ Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans le respect du règlement de service de l'assainissement collectif.
  Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave, ou de coût excessif, de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs non collectif ANC, conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- ✓ Les dispositifs de traitement des eaux usées evront être conçus de manière :
  - à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ;
  - à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dans le cas où il serait réalisé.
- ✓ Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- ✓ Le rejet des eaux épurées par un système d'assainissement non collectif dans le milieu naturel superficiel, s'il est autorisé par le propriétaire ou le gestionnaire dudit milieu, pourra être soumis à conditions particulières.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2.2.3 – Eaux pluviales

Règle générale :

- ✓ Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Selon ses caractéristiques, le rejet de ces eaux dans le milieu naturel superficiel doit faire l'objet de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire dudit milieu et, le cas échéant, des services compétents de police de l'eau :
  - La gestion a minima des petites pluies (10 mm) sera réalisée en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial ;
  - Les événements pluvieux plus importants (jusqu'à des pluies de retour trentennales) feront l'objet d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec le cas échéant, un rejet à débit régulé vers le réseau d'eau pluvial. Si seul un réseau unitaire est présent, le rejet à débit limité doit être une exception.
- ✓ Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est la règle générale (notion de rejet zéro).

S'il existe un réseau séparatif apte à recueillir les eaux pluviales :

- ✓ Les aménagements sur le terrain garantissant leur évacuation dans ledit réseau seront tolérés. La commune ou le gestionnaire assainissement ou tout autre service ayant compétence se réserve le droit d'imposer la création d'ouvrages de pré-traitement et de régulation de débit avant rejet dans les réseaux d'Eaux Pluviales ou Unitaires.

3.2.3 – Tous Réseaux : règles diverses

- ✓ Lors de la réalisation de logements collectifs ou de locaux d'activités, les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- ✓ Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé: ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.
- ✓ Dans les zones inondables : les réseaux souterrains devront respecter les prescriptions des PPRI.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2.4 – Collecte sélective des déchets, et autres collectes

- ✓ Les bâtiments d'habitation comportant plus de trois logements doivent obligatoirement intégrer des locaux accessoires spéciaux destinés aux ordures ménagères en rez-de-chaussée. Ces locaux seront ventilés et adaptés aux différentes collectes, dans les conditions suivantes :
  - utilisation de conteneurs roulants de grande contenance,
  - manutention facile des conteneurs (pente, rayon de courbure, paliers...)
  - stockage suffisant
  - localisation des conteneurs en un seul point du bâtiment ou du site concerné, facilement accessible depuis le domaine public.
- ✓ Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction en vue d'affecter la totalité de la construction à usage d'habitation, ou d'une extension, ou d'une réhabilitation des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères, ces dispositions s'appliquent. Elles pourront être adaptées si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas.
- ✓ Les constructions à usage de commerce et activités de service devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface suffisante au regard de l'activité envisagée.
- ✓ Les bâtiments destinés aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface minimum de 2 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
- ✓ Dans tous les cas, le pétitionnaire devra respecter les recommandations du gestionnaire de la collecte des déchets (SMICTOM) concernant la taille et l'emplacement des locaux destinés aux déchets lors du dépôt du permis de construire.

3.2.5 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

3.2.5.1 – Fibre optique

- ✓ Toutes les constructions principales raccordées à l'électricité devront être équipées de fourreaux permettant leur raccordement au futur réseau de communications électroniques (Fibre Optique).
- ✓ Les opérations comportant plus d'un logement auront obligation de raccordement au futur réseau de communications électroniques (Fibre Optique).

3.2.5.2 – Alimentation pour véhicule rechargeable

- ✓ Toute construction comportant au minimum 3 logements, équipées de places de stationnements doit doter une partie de ces places de gaines techniques, cablages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ZONE AUA

Extrait du rapport de présentation :

« La zone AUA se situe sur la commune déléguée d'Ecuelles, sur des terrains actuellement occupés principalement par des activités économiques (silo 110 Bourgogne, exploitation de la carrière Eurovia, Gedimat, Lidl …).
Elle doit permettre un développement démographique et économique de la commune dans un cadre réglementaire permettant un respect de la qualité paysagère, architecturale et urbaine déjà existante. »

En fonction de leur localisation, les futurs projets devront prendre en compte les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes :

- **OAP n° 1 : « Faubourg d'Ecuelles »**
- **OAP n° 5 : « Bord de Canal »**
- **OAP thématique « Artisanat et Commerces »**
- **OAP thématique « Trames écologiques »**

Ces OAP sont décrites en pièce 3 du présent PLU.

Le règlement de la zone AUA doit également être complété par les règlements des servitudes et particulièrement les PPRI de la vallée du Loing et de la vallée de la seine qui impactent le territoire.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

AUA- SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

TABLEAU GENERAL DES AUTORISATIONS DE CONSTRUCTIONS PAR DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Légende du tableau suivant :

✓ : **Autorisé**	! : **Autorisé sous conditions**. Dans ce cas, il convient de se référer aux conditions particulières mentionnées au paragraphe **1.2**	X : Interdit

Destination / Sous-destination		**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	Interdit
Exploitation agricole et forestière				
	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation				
	Logement	✓		
	Hébergement	✓		
Commerce et activités de service				
	Artisanat et commerce de détail		!	
	Restauration		!	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Cinéma			X
	Hôtels	✓		
	Autres hébergements touristiques	✓		
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Équipements sportifs	✓		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
	Industrie			X

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Destination / Sous-destination		Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
	Entrepôt			X
	Bureau	✓		
	Centre de congrès et d'exposition.			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.1 – INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1 – Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures à l'air libre et les fourrières.
- Le camping, le caravanage.
- Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction.
- Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur
- Les éoliennes domestiques au sol autres que celles citées en 1.2
- Les caves et sous-sols pour les nouvelles constructions dans les espaces situés en PPRI

1.1.2 – Bâtiments, murs et arbres remarquables

Est interdit :

- La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables », répertoriés en Annexe V du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus au point 1.2.
- La modification ou la démolition de tout ou partie des « murs remarquables », repérés aux plans de zonage, ainsi que leur composantes (grille, piliers, etc…) , sauf cas prévus au point 1.2.
- L'abattage ou la dégradation *(Voir Lexique)* des « arbres remarquables », répertoriés en Annexe IV du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus au point 1.2.

1.1.3 – Trame bleue (Seine, Loing, Orvanne, Lunain, rus, étangs et mares)

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, leur alimentation en eau, la qualité hydraulique et biologique des sites identifiés,
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- Les dépôts divers,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone,
- Tous Type d'occupation ou utilisation du sol de toute nature :
  - dans une bande de 5 m le long des rives des rus identifiés.
  - dans une bande de 10 m le long des rives de tous les autres espaces en eau constituant la trame bleue.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.1.4 – Zones humides

Sont interdits dans les zones humides avérées :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des sites recensés
- Les constructions en sous-sol ou avec sous-sol
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les affouillements et exhaussements des sols
- La création de plans d'eau artificiels
- Les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

1.1.5 – Espaces Vert Protégés (EVP)

Est interdit :

- Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation sauf dans les cas prévus au point 1.2.

1.1.6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Est interdit :

- Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne de rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1 du titre IV du livre III du code forestier.

1.1.7 – Milieux calcicoles

Est interdit :

- Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation sauf dans les cas prévus au point 1.2.

1.1.8 – Lisières de Massifs Boisés

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, définis graphiquement au plan de zonage, en hachuré vert :

Lisière en site naturel

Est interdit :

- Toute construction, reconstruction ou installation sauf dans les cas prévus au point 1.2.8

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant
Partie des Lisière en site urbain constituée, en hachuré rouge sur le plan de zonage :

Lisière en site urbain

Aucune interdiction particulière

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.1.9 – Canalisation de gaz

Est interdit :

- ✗ Toute construction dans une bande de servitude dite « non-aedificandi » de 5 m de part et d'autre de la canalisation ;

Les servitudes fortes et faibles dits « d'implantation » et les servitudes dites « de maitrise de l'urbanisation » s'appliquent.

1.1.10 – Dégagements aéronautiques de l'aérodrome de Moret-Episy

Est interdit :

- ✗ L'édification d'Immeubles de Grande Hauteur dans le périmètre de ces dégagements.

La servitude T7 s'applique.

1.2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les occupations du sol non interdites au point 1.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve :

- De la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VII du titre I du présent règlement ;
- De faire l'objet de prospections zones humides au préalable dans les enveloppes identifiées à ce titre;
- De la réalisation ou du renfort de tous les équipements, voies et réseaux nécessaires à la charge du pétitionnaire et de se conformer aux obligations de raccordement aux réseaux qui leur incombent, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme ;
- Qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble et respectent les orientations d'aménagement et de programmation.

1.2.1 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1.2.1.1 – Commerce et activités de service

Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, sous condition
  - De respecter les conditions définies aux OAP suivantes :
    - OAP n°1 « Faubourg d'Ecuelles »
    - OAP n°5 « Bord de Canal »
    - OAP thématique « Artisanat et Commerces ».
  - Que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gène et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendies bruit, odeur, etc.).
  - Que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes ou à créer (voiries et réseaux)

1.2.1.2 – Restauration

Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les constructions à usage de restauration, sous condition
  - Que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gène et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendies bruit, odeur, etc.).
  - Que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes ou à créer (voiries et réseaux)

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.2.1.3 – Autres travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Sont autorisés sous conditions:

- ✓ Toute installation ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics de transport.
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.
- ✓ Les antennes relais doivent être situées à plus de 100 m des écoles, crèches et établissements de santé.
- ✓ Les éoliennes domestiques au sol sous condition que leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage en matière de bruit et de hauteur (voir conditions détaillées au chapitre 2.2.1.1)
- ✓ Dans les espaces situés en PPRI, **si** les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs extensions supérieures à 20 m^2 d'emprise au sol sont autorisées par le PPRI :
  Les constructions devront situer le seuil de rez-de-chaussée au niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) définies au PPRI majorée de 20 cm. Il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous-sol.
- ✓ Pour les unités foncières situées en PPRI, **si** les modifications d'usage du bâti existant ou les extensions de bâti inférieures à 20 m^2 d'emprise au sol sont autorisées par le PPRI :
  Les travaux réalisés ne devront pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens. Il est vivement conseillé de mettre en œuvre les dispositions suivantes dès lors qu'elles ne peuvent pas mettre en œuvre le dispositif prévu pour les nouvelles constructions :
  - L'existence de zone refuge (étage en duplex , mezzanine, …) pour organiser la sauvegarde des personnes et des biens,
  - L'existence d'ouvertures permettant d'assurer le secours des personnes (possibilité d'échappement).
  - La mise en place de batardeaux ou barrières anti inondation ou autres dispositifs protecteurs aux portes et ouverture en Rez-de-chaussée dès lors qu'elles se situent à un niveau inférieur à celle des PHEC + 20 cm
  - Interdiction d'usage à vocation habitation des sous-sols et il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous-sol.

1.2.2 – Bâtiments, murs et arbres remarquables

Concernant les Bâtiments remarquables

- ✓ Les démolitions partielles ou totales des bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme par un terme « bâti remarquable » sont soumises à une demande de permis de démolir (R 421-28 e).
- ✓ Toute intervention sur un bâtiment remarquable doit faire l'objet d'un projet cohérent dans le respect des principales caractéristiques d'origine de celui-ci, telles que le gabarit, la hauteur, la composition des façades (rythme , alignement, proportions des ouvertures et des modénatures, etc. …), l'harmonie des matériaux et des couleurs.

Concernant les Murs remarquables

- ✓ Les démolitions partielles ou totales des murs repérés au document graphique par le terme « mur remarquable » sont soumises à une demande de permis de démolir. Elle ne pourra être autorisée qu'exceptionnellement en cas de vétusté avérée ou de danger dans le cadre d'un projet cohérent d'intérêt général
- ✓ Les murs remarquables devront être conservés et restaurés dans le respect des techniques adaptés à leur nature d'origine.
- ✓ La modification d'un « mur remarquable » (percement ponctuel pour permettre un accès à la parcelle notamment) est soumise à autorisation. Elle ne sera autorisée qu'à condition de ne pas mettre en cause la cohérence de la clôture. la largeur maximum du percement pour un portail sera de 3m.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

- ✓ Le prolongement éventuel de ces murs devra fait l'objet d'un projet cohérent en respect avec le paysage urbain et les caractéristiques d'origine du mur (implantation, hauteur, mise en œuvre, matériaux et couleurs adaptés avec un appareillage traditionnel identique à l'existant)

Concernant les Arbres remarquables

- ✓ L'abattage d'arbre remarquable repérés au document graphique par le terme « arbre remarquable » ne pourrait être autorisé que si son état phytosanitaire le justifie.
- ✓ Tout arbre remarquable abattu devra être remplacé par une espèce équivalente en terme de développement à l'âge adulte
- ✓ Les constructions et travaux à proximité d'un « arbre remarquable » sont soumis à des prescriptions et recommandations particulières expliqué dans l'Annexe IV.

1.2.3 – Trame bleue (Seine, Loing, Orvanne, Lunain, rus, étangs et mares)

Y sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère de la zone.
- ✓ Les constructions et installations d'équipements dans le respect du milieu naturel, strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu naturel pour le public sur des espaces ouverts au public.

Ces aménagements sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère et écologique.

1.2.4 – Zones humides

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.5 – Espaces Vert Protégés (EVP)

Y sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques (architecturales, historiques...).
- ✓ Les travaux sur un élément de paysage identifié au titre des EVP sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de ses caractéristiques.
- ✓ Les modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent atteinte ni à la qualité paysagère, ni aux continuités écologiques et préserve la superficie totale de l'espace vert.
- ✓ Dans ces espaces aucun travaux ou construction nouvelle ne peuvent être autorisés, Sauf :
- ✓ les aménagements légers (allées, sentiers….)
- ✓ les installations légères (bancs, jeux pour enfants….).
- ✓ Aucune construction ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un arbre situé en EVP.

1.2.6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Il n'est pas fixé de règle

1.2.7 – Milieux calcicoles

Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.2.8 – Lisières de Massifs Boisés

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, définis graphiquement au plan de zonage, en hachuré vert :

Lisière en site naturel

Sont seulement autorisés:

- ✓ les aménagements légers (allées, sentiers….)

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant
Partie des Lisière en site urbain constituée, en hachuré rouge sur le plan de zonage :

Lisière en site urbain

Aucune règle spécifique particulière

1.2.9 – Aqueducs de la Vanne et de la Voulzie

- ✓ Une zone *non ædificandi* de 13 m est instituée de part et d'autre des emprises des aqueducs de la Vanne et de la Voulzie où seuls seront tolérés les équipements propres à l'extension de l'ouvrage et l'aménagement sans extension des bâtiments existants.
- ✓ Dans une bande de 40 m de part et d'autre des emprises des aqueducs de la Vanne et de la Voulzie, toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage (service à consulter : Eaux de Paris, centre de production de Fontainebleau, 1 bis route de Moret-Sorques 77 690 Montigny-sur-Loing).

1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

AUA- SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1.1.1 – Constructions nouvelles

- ✓ Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile, sans surplomb du domaine public, ou en retrait d'au moins 1 m.

2.1.1.2 – Travaux sur Constructions existantes

- ✓ L'extension ou la surélévation de bâtiments existants implantés à moins de 5 m de l'alignement peut être autorisée dans le prolongement de la façade existante, sauf si l'extension a une surface de plancher supérieure à l'existant.

2.1.1.3 – Exceptions

- ✓ Les piscines et leurs locaux techniques devront être implantés avec un recul minimum de 5 m par rapport aux aux voies et emprises publiques.
- ✓ Les règles précédentes ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 – Constructions nouvelles

Par rapport aux Limites séparatives, latérales et de fond :

- ✓ La construction est autorisée :
  - sur les limites séparatives latérales sans création de baies :
    - **Si** la largeur du terrain *(voir Lexique)* est inférieure ou égale à 15 m :
      la construction pourra s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales
    - **Sinon** (le largeur du est supérieure à 15 m) :
      la construction pourra s'implanter sur une seule des limites séparatives latérales
  - en retrait des limites séparatives latérales ou de fond, dans ce cas, elle doit s'écarter d'une distance comptée horizontalement de toute baie, balcon ou terrasse, égale :
    - à un minimum de 5 m, si elle comporte des baies
    - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.

Traitement des balcons et terrasses :

Situées à moins de 5 m d'une limite séparative, les extrémités latérales des balcons et des terrasses surélevées d'au moins 60 cm , devront être traités au moyen de brises-vues non amovibles afin de garantir l'intimité du voisinage. La hauteur des brises-vues sera de 2 m et leur largeur sera la même que celle du balcon ou de la terrasse sur lequel ils sont installés.

Traitement des vérandas :

Les parties opaques des vérandas seront prises en compte comme des murs aveugles tandis que les parties vitrées seront prises en compte comme des baies dans l'application des règles de cette partie.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.1.2.2 – Constructions existantes

- ✓ Dans le cas de la division d'un terrain déjà bâti, la construction existante devra respecter les règles de retrait d'une construction nouvelle par rapport aux nouvelles limites séparatives.

2.1.2.3 – Extensions de constructions existantes

Si l'extension est supérieure à la surface de plancher de la construction existante, elle doit être considérée comme une construction nouvelle.

Par rapport aux Limites séparatives latérales et de fond :

- ✓ La construction est autorisée :
  - en limite séparative latérale pour les terrains dont la largeur *(voir Lexique)* est inférieure ou égale à 15 m. Dans ce cas, l'extension ne devra comporter aucune baie en limite séparative
  - en retrait des limites séparatives latérales ou de fond, dans ce cas, elle doit s'écarter d'une distance comptée horizontalement de toute baie, balcon ou terrasse, égale :
    - à un minimum de 5 m, si elle comporte des baies
    - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.
- ✓ Les extensions de faible importance pourront être autorisées en limite séparative ou avec un recul d'au moins 2 m, sans création de baies
- ✓ Les extensions importantes pourront se faire dans le prolongement des façades existantes si celles-ci sont situées à 2 m ou plus de la limite séparative, sans création de baie à moins de 5 m cette limite. Dans le cas contraire, elles devront respecter les dispositions applicables aux constructions nouvelles.

2.1.2.4 – Exceptions

- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.1.2
- ✓ Les piscines et leurs locaux techniques devront être implantés avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle.
- ✓ Les abris de jardins de moins de 10 m^2, les pergolas, les carports , les marquises de portes et les ombrières pourront déroger aux règles de l'article 2.1.2.
- ✓ Les petites constructions de moins de 5 m^2 d'emprise au sol et de 2 m de hauteur pourront déroger aux règles de l'article 2.1.2, tant qu'elles ne créent pas de nouvelles vues et n'induisent pas de nouvelles nuisances (bruit, odeur, etc …), et qu'elles sont clairement motivées.
- ✓ Les règles précédentes ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

2.1.3.1 – Règles générales

- ✓ La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée.
- ✓ La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est au moins égale :
  - à un minimum de 5 m si l'un ou l'autre comporte des baies assurant une vue directe
  - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.

Pour l'application de ces règles, la distance doit être comptée horizontalement de toute baie, balcon et terrasse.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

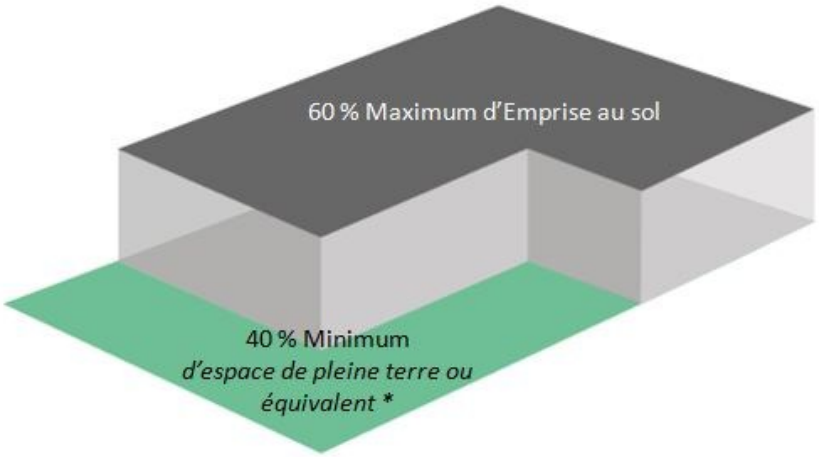
2.1.3.2 – Exceptions

- ✓ Les règles générales d'implantations entre les constructions sur un même terrain ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions en sous-sol.
  - A la distance entre une construction principale et une annexe ou des équipements d'agrément de jardin.
  - Aux abris de jardins de moins de 10 m², pergolas, carports , les marquises de portes et ombrières.
- ✓ les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.1.3

2.1.4 – Emprise au sol

2.1.4.1 – Règle générale

- ✓ L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.



**voir règles concernant les objectifs de respect des espaces de pleine terre au chapitre 2.3.2*

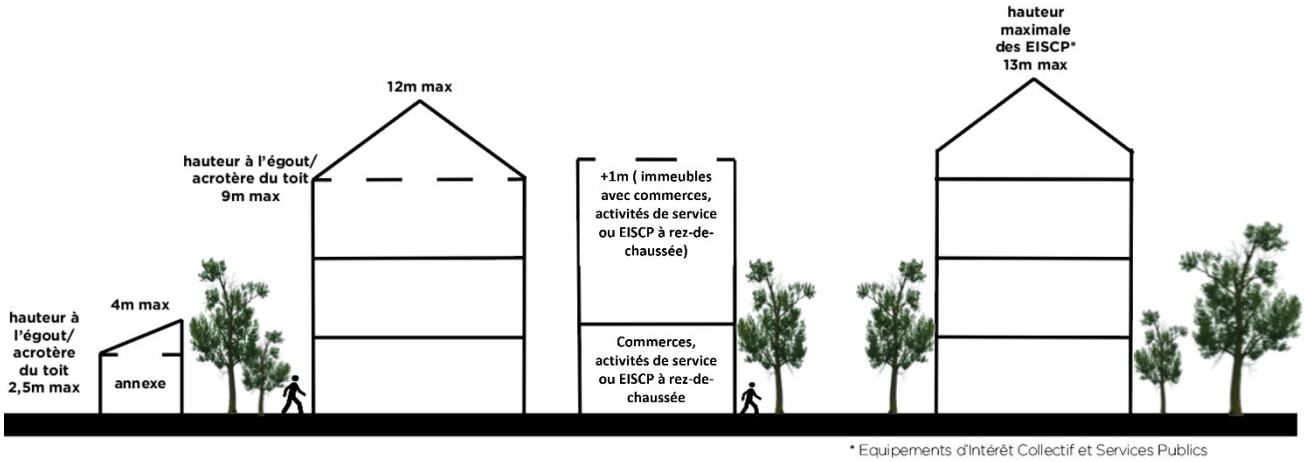
2.1.4.2 – Exceptions

- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services public pourront déroger aux règles de l'article 2.1.4

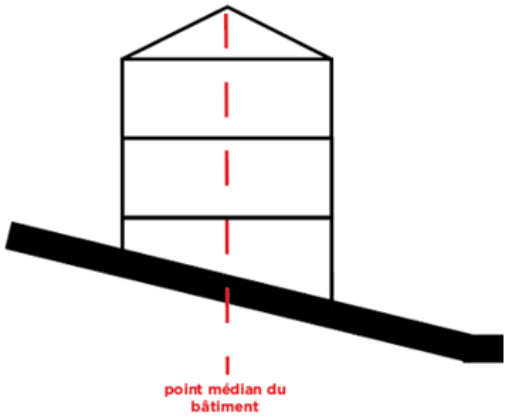
Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.1.5 -Hauteur maximale des constructions

2.1.5.1 – Règles générales



- ✓ la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 9 m.
- ✓ la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m.
- ✓ Une hauteur supplémentaire de 1 m est accordée pour les immeubles comprenant des commerces et activités de service ou des équipements d'intérêt collectif et services publics en rez-de-chaussée.
- ✓ La hauteur maximale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4 m sans dépasser 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- ✓ La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas excéder 13 m.
- ✓ Pour les terrains en pente, la hauteur maximale sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.

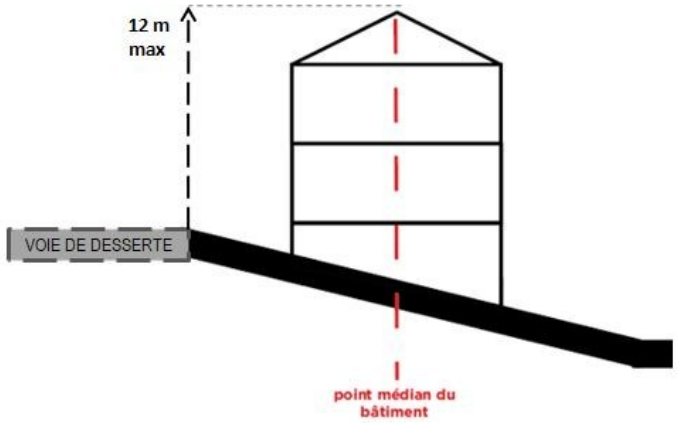


Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.1.5.2 – Règle particulière

- ✓ Pour les terrains en pente descendante par rapport à la voie ou emprise publique, la hauteur maximale de la construction en front de rue pourra dépasser d'1 m la limite autorisée au point médian du bâtiment, sans toutefois dépasser la limite autorisée en projection en façade sur rue.

Exemple pour une construction dont la hauteur maximale autorisée est de 12 m :
la bâtiment pourra faire 13 m au point médian



2.1.5.3 – Exceptions

- ✓ Les pylônessont exemptés de la règle de hauteur maximale.
- ✓ La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- ✓ Les locaux techniques en toiture ou terrasse peuvent dépasser la hauteur maximale de 2 m sous réserve d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions particulières :

- ✓ Dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine et/ou utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques , toute demande de dérogation aux règles de l'article 2.2.1, devra être argumentée, sous réserve que l'intégration du projet dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.2 sous réserve que l'intégration du projet dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

2.2.1 – Aspect général

2.2.1.1 – Règles générales

Les règles générales à respecter sont les suivantes :

- ✓ Les constructions et installations doivent par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur (couleurs des matériaux de parement, peintures et enduits extérieurs, joints, menuiseries) s'harmoniser entre elles et avec l'environnement en respectant la palette définie en Annexe II, et sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.
- ✓ La topographie naturelle du terrain devra être respectée.
  Les affouillements (décaissements)ou exhaussements importants de sol, s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis de construire, sont interdits.
- ✓ Les matériaux s'inscrivant dans une démarche de développement durable sont préconisés.
  La mise en œuvre de tout dispositif d'énergie alternative est encouragée.
- ✓ Tout projet comportant plus de 50 logements devra comporter une aire de jeux pour enfants ou une aire de détente paysagée.

Règles d'aspect architectural :

- ✓ Les constructions dont la longueur de la façade est supérieure à 20 m devront comporter une ou plusieurs ruptures architecturales.
- ✓ Toute architecture typique, étrangère à l'architecture locale est interdite.

Volets :

- ✓ Les volets en façade sur rue seront soit à barres, soit à écharpes en Z (à condition d'être peints de couleur uniforme), soit roulants (à condition que leur coffre soit intégré à la maçonnerie ou sans débord).

Revêtements muraux :

- ✓ Les murs des façades et pignons seront traités en pierre du pays, en maçonnerie ou recouverts d'un enduit gratté, taloché, lissé. Pour les éléments de modénatures {appuies de baies, linteaux), sont également autorisés le bois et la brique de couleur locale.
- ✓ Toute construction employant des matériaux destinés à être recouverts (ex : carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) devra être enduite.

Installation de Panneaux solaires ou photovoltaïques :

- ✓ L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques devra être parfaitement intégrée au projet architectural. L'implantation de panneaux installés sur toiture devra respecter une symétrie par rapport à celle-ci, ou être parfaitement intégré à la toiture (voir articles sur les toitures)
- ✓ Dans le cas d'une installation visible depuis le domaine public, les panneaux devront être implantés dans la partie basse de la toiture sauf contrainte avérée liées à la présence de lucarne ou de châssis de toit par exemple.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2.1.2 – Règles générales sur les petits éléments

- ✓ Dans le cas d'un immeuble collectif (ex : copropriété), les équipements techniques devront être traités à l'échelle de l'immeuble et mis en commun, afin d'en limiter l'impact sur l'architecture et/ou la vue du domaine public (ex : centralisation de la climatisation dans les combles, centralisation d'une Pompe à Chaleur dans un local technique, regroupement des boîtes aux lettres dans les parties communes, antenne collective sous comble…).
- ✓ Tout dispositif (dont ceux pouvant être en toiture ou en façade) comme par exemple les paraboles, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les éoliennes domestiques …
  - ne doit pas être visible depuis le domaine public, ni le surplomber.
  - doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture si il y est situé.
  - doit être implanté avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives
  - doit également prévenir les nuisances sonores dans les normes en vigueur
- ✓ Les éoliennes domestiques au sol dont les caractéristiques et localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage, en matière de bruit et de paysage, sont autorisées dans la limite de 2 mètres de hauteur.
- ✓ Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Citernes :

- ✓ Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, saufimpossibilité technique. Dans ce cas, elles ne devront pas être visibles de la voie publique.

Pompes à chaleur et climatiseurs :

- ✓ Les pompes à chaleur ou climatiseurs ne doivent pas être installées sur le domaine public ou le surplomber ni être disposés en hauteur, ni être clairement visibles de la voie ou emprise publique.

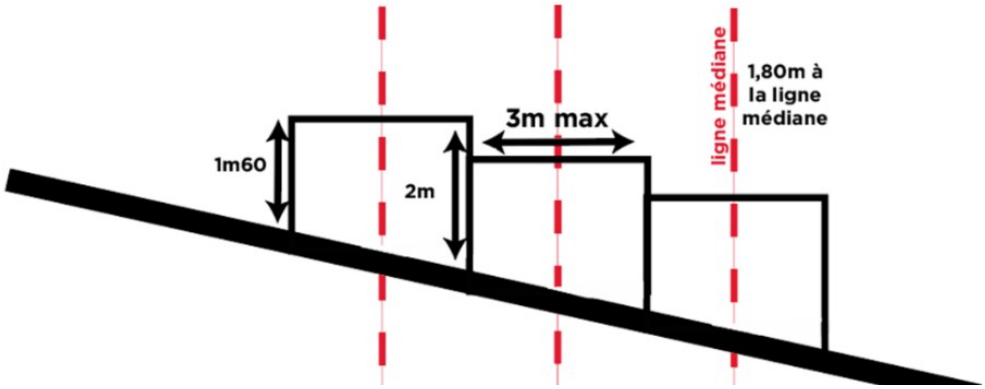
Antennes et paraboles :

- ✓ Les antennes et paraboles doivent être regroupées et intégrées au projet architectural, et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

2.2.2 – Clôtures

Toute création ou modification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.
Les clôtures devront respecter les règles générales suivantes :

- ✓ La clôture devra s'harmoniser avec les constructions existantes sur la ou la propriété et dans le voisinage immédiat.
- ✓ Les clôtures en mur plein toute hauteur, devront être surmontées d'un chaperon
- ✓ La hauteur totale de la clôture sera limitée à 1,80 m.
- ✓ En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,60 m et 2,00 m par section de 3 m de longueur maximum.



Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

(Suite 2.2.2 - Clôtures)

- ✓ Tout type de clôture typique, étrangère à l'architecture locale est interdite.
- ✓ L'emploi de matériaux d'aspect synthétique ou d'aspect de plaque de béton est interdit.
- ✓ Pour les constructions nouvelles, Le portail d'entrée devra avoir une largeur minimale utile de 3 m pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.
- ✓ **Dans tous les cas,** dans le cadre de la préservation de la biodiversité et afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est demandé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum sur 10cm de hauteur en bas de clôture (mur, muret ou grillage) en limites séparatives.
- ✓ Dans les zones identifiées aux PPRI : Les clôtures haies et plantations ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues.

2.2.3 – Toitures

- ✓ Les toitures de tout type sont autorisées dans la mesure où elles présenteront une simplicité de volume et une unité de conception.
- ✓ La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété, sauf impossibilité technique ou recherche d'une meilleure exposition au soleil.
- ✓ Pour les constructions nouvelles : Les panneaux de toiture ayant vocation à faire des économies d'énergie (photovoltaïques) sont autorisés. Ils devront être intégrés à la toiture.

2.2.4 – Insertion et qualité environnementale

- ✓ Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
  - Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
  - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
  - Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
  - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 – Protection des plantations existantes

- ✓ La protection de la végétation, des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement, est la règle, afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, le maintien d'îlôt de fraicheur et limiter l'érosion des sols.
- ✓ Les implantations des constructions doivent tenir compte des arbres de grand développement existants. Pour garantir le maintien et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions et pour préserver les plus beaux sujets.
- ✓ En l'absence de solutions alternatives, l'abattage des arbres existants de moyen et grand développement est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.
- ✓ L'abattage des arbres peut également être autorisé si il est rendu nécessaire par leur état sanitaire ou pour des motifs de sécurité publique.
- ✓ Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs arbres rendu nécessaire par un projet de construction nouvelle ou d'autres travaux, alors les objectifs de plantation exigés au 2.3.2 doivent être respectés.

2.3.2 – Objectifs de respect et de plantation des espaces de pleine terre

2.3.2.1 – Règles générales

Surface de pleine terre exigée :

- ✓ L'unité foncière devra comporter 40% d'espace libre de toute construction (y compris les parkings non couverts,les voies internes, et les aires de stockage à l'air libre) qui devront être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à :
  - 30% de l'unité foncière, aménagés en surface de pleine terre
  - 10% de l'unité foncière, aménagés en pleine terre ou en équivalent (voir Lexique).
- ✓ Pour les unités foncières déjà baties ne respectant pas le pourcentage de pleine terre exigé ci dessus, les surfaces de pleine terre existantes devront être maintenues.

Objectif de plantation des espaces de pleine terre :

- ✓ Aucune exigence de plantation n'est imposée en dessous de 100 m² de surface de pleine terre
- ✓ Les espaces de pleine-terre devront être plantés à raison d'au moins 20 unités de plantations par tranche de 100 m² atteinte, dont au moins 1 arbre par tranche de 200 m².

Soit par exemple :

Pour une surface de pleine terre	Nb d'unités de plantations éxigé	Dont nb d'arbre à inclure
< 100 m²	Aucune	
>= 100 m² et < 200 m²	20	
>= 200 m² et < 300 m²	40	Dont au moins 1 arbre
>= 300 m² et < 400 m²	60	Dont au moins 1 arbre
>= 400 m² et < 500 m²	80	Dont au moins 2 arbres
Et ainsi de suite …		

- ✓ Les unités de plantation sont à panacher selon le tableau des unités de plantations ci-dessous.
  Dans le cas où des arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total de plantation requis sur les espaces de pleine terre.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

(Suite 2.3.2 – Objectifs de respect et de plantation des espaces de pleine terre)

- ✓ Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres à maturité ne sont autorisées qu'à une distance minimale de 2 m des limites séparatives ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Tableau des unités de plantations :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc
Buisson ou élément de haie	5	1 à 3 m	Multiple
Arbuste	10	3 à 7 m	Unique ou multiple
Arbre de moyen développement (force entre 8 et 14 cm à la plantation)	20	7 à 20 m	Unique
Arbre de grand développement (force supérieure à 14 cm à la plantation)	40	> 20 m	Unique

Le choix des espèces s'appuiera sur les recommandations décrites au chapitre 2.3.3 – Espèces végétales.

2.3.2.2 – Exceptions

- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.3.2

2.3.3 – Espèces végétales

Les règles générales à respecter sont les suivantes :

- ✓ En plus de leur apport esthétique et paysager, les espaces verts participent à la trame verte et bleue en ville. Dans ce sens, sont recherchés :
  - Un choix des essences adapté à la nature des sols, à la disponibilité en eau, à l'exposition comme à la taille du terrain, dans un contexte de changement climatique (voir préconisations CAUE77)
  - Des aménagements associant les strates herbacées, arbustives et arborées
  - Des plantations composées d'essences locales définies en Annexe VI diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc.
  - Des haies diversifiées d'essences locales (Annexe VI).
  - Les haies mono-spécifiques (thuyas, troènes…) sont interdites, à l'exception des charmilles
- ✓ De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.
- ✓ Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (Annexe VII) est interdite.

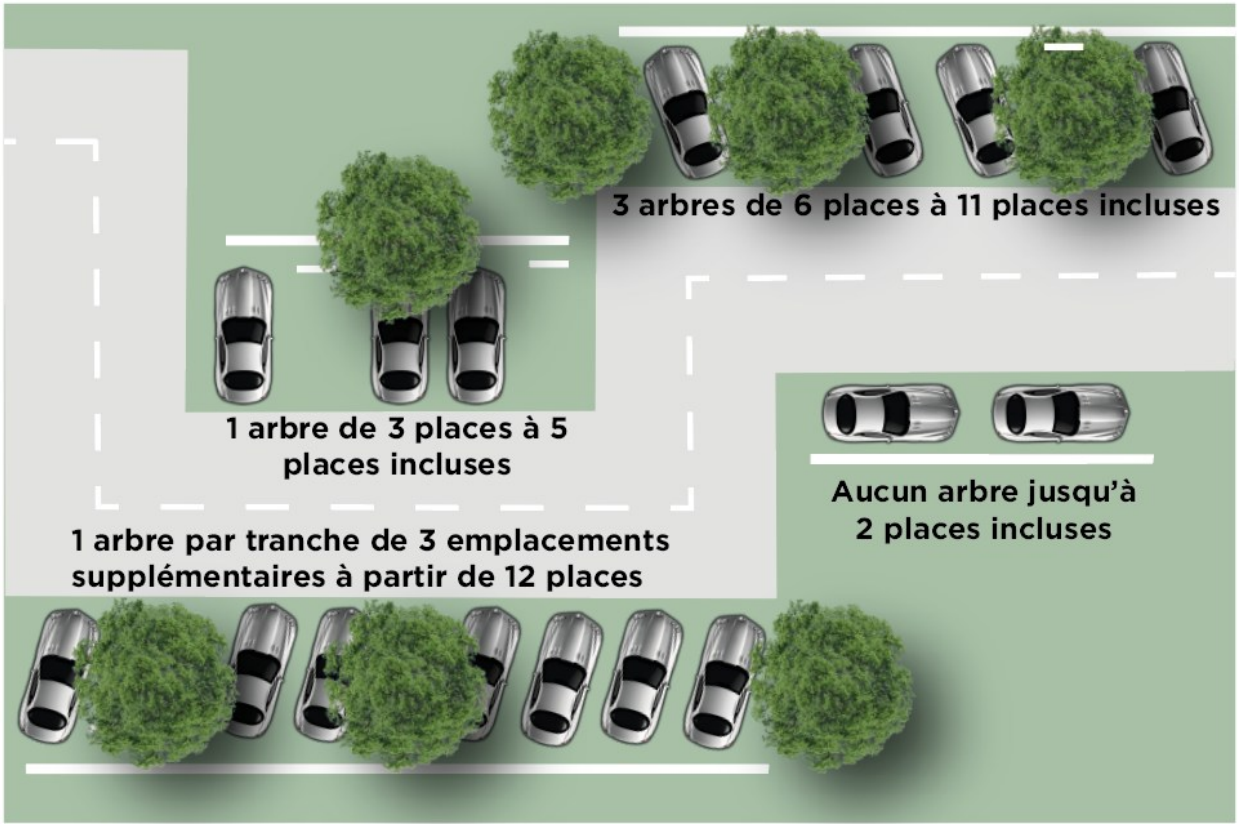
Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3.4 – Parcs de stationnement et leurs accès

Les règles générales à respecter sont les suivantes :

- ✓ Les aires de stationnement en surface seront plantées en fonction du nombre de places de stationnement de la manière suivante:

Nb de places de stationnement	**Obligation de planter**
Moins de 3 places	Aucun arbre de moyen développement
Entre 3 et 5 places incluses	1 arbre de moyen développement
Entre 6 et 11 places incluses	3 arbres de moyen développement
à partir de 12 places	1 arbre de moyen développement par tranche de 3 emplacements supplémentaires



- ✓ Les aires de stationnement comportant plus de 10 places devront recevoir un traitement paysager qui intègre la collecte et le traitement des eaux de pluies et de ruissellement.
- ✓ L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Toutefois, des dérogations sur ce point pourront être accordées dans le cadre d'un programme paysager qualitatif.
- ✓ Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- ✓ Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3.5 – Espaces verts protégés (EVP)

Dans les Espaces Verts Protégés inscrits au plan de zonage.

- ✓ Les arbres existants doivent être préservés. Leur abattage est uniquement autorisé pour des raisons de sécurité ou phytosanitaires, d'aménagement des ENS ou autre plan de gestion défini. Chaque arbre abattu devra pouvoir être remplacé par un arbre de développement équivalent à l'âge adulte sauf en cas de plan gestion défini .
- ✓ En dehors de tout projet de restauration écologique ou d'aménagement des ENS, avec un plan de gestion défini, La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert ou écologique ainsi que sa superficie dans l'unité foncière

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

2.3.6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Il n'est pas fixé de règle

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.4 – STATIONNEMENT

2.4.1. Règle générale

2.4.1.1 – Principe général

Le nombre de places de stationnement est défini aux articles 2.4 suivants.

- ✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique. Les rampes d'accès aux aires de stationnements en sous-sol ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des trottoirs.
- ✓ Le stationnement devra être réalisé selon les normes minimales sont définies aux articles suivants :
  - Lors des opérations de :
    - Construction nouvelle
    - Reconstruction
    - Changement de destination
  - Lors de travaux d'extension ou de réaménagement de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un nouveau logement, les normes définies ci-après s'appliqueront pour chaque logement créé.
  - Lors de travaux d'extension d'autres locaux, les normes ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

  Dans tous les cas, le nombre de places exigibles sera arrondi à l'entier supérieur.

2.4.1.2 – Traitement des sols

- ✓ Toute place de stationnement devra être aménagée de façon à faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement. Les matériaux et installations drainants sont à privilégier. Les enrobés bitumineux sont à proscrire.

2.4.1.3 – Exceptions aux règles de stationnement

- ✓ Il ne sera pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, **si** :
  - Les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont déjà insuffisantes pour les réaliser.

  ou
  - La surface de plancher créée par les travaux est inférieure ou égale à 80 m^2
    et que le projet ne crée pas de nouveaux logements

  Dans tous les cas, les travaux ne doivent pas supprimer de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.
- ✓ Les équipements d'intérêt général et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.4 (Sauf article 2.4.2)

2.4.2 – Dimension des places de stationnement pour les véhicules légers

- ✓ Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et les dimensions d'au moins :
  - longueur : 5 m .
  - largeur : 2,60 m.
  - + 5 m de dégagement.
- ✓ Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes :
  - longueur : 5 m.
  - Largeur : 3,30 m.
  - + 5 m de dégagement.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.4.3 – Nombres de stationnement pour les véhicules légers

* Pour les règles particulières (2.4.3-xxx) se référer aux tableaux des règles particulières détaillées après ce tableau

Destination / Sous-destination		Nb de Places de stationnement exigées	Places Visiteurs et/ou PMR	Autres Règles particulières*
Exploitation agricole et forestière				
	Toutes sous-destinations	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Habitation				
	Logement :			
	➢ Individuel (< 50 m²)	1 place	*Non exigé*	
	➢ Individuel (>= 50 m²)	2 places	*Non exigé*	2.4.3-RH3
	➢ Collectifs (<= 10 logements)	1 place par logement < 50 m² 2 places par logement >= 50 m²	minimum 2 places visiteurs	2.4.3-RC2 2.4.3-RH1
	➢ Collectifs (> 10 logements)	2 places par logement	10% minimum du nb total de logements (minimum 2 places dont 1 PMR)	2.4.3-RH2 2.4.3-RH3 2.4.3-RH4 2.4.3-RP1
	Hébergement :			
	➢ Résidence Séniors	1 place par logement	40% minimum du nb total de logements (minimum 3 places dont 1 PMR)	2.4.3-RC2 2.4.3-RH1 2.4.3-RH2 2.4.3-RP1
	➢ Foyer Étudiant	1 place pour 2 chambres	2.4.3-RC1 2.4.3-RP1	2.4.3-RC2
	➢ EHPAD	1 place pour 3 chambres		
	➢ Autre Hébergement	Voir Règle 2.4.3-RC1		
Commerce et activités de service				
	Artisanat et commerce de détail	Voir règle 2.4.3-RC1	2.4.3-RC1 2.4.3-RP2	
	Restauration			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50 m² de surface de plancher + surfaces affectées au service hors annexes ou réserves	2.4.3-RC1 2.4.3-RP2	2.4.3-RC2
	Hôtels	Voir règle 2.4.3-RC1	2.4.3-RC1 2.4.3-RP2	
	Autres hébergements touristiques			
	Autres sous-destinations (Commerce de gros, Cinéma)	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*Non exigé*	2.4.3-RC1 2.4.3-RP2	2.4.3-RC1
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*Non exigé*		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	*Non exigé*		
	Salles d'art et de spectacles	Voir règle 2.4.3-RC1	2.4.3-RC1 2.4.3-RP2	
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public	*Non exigé*	2.4.3-RC1 2.4.3-RP2	2.4.3-RC1
	Lieux de culte	*Non Concerné*	*Non Concerné*	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Destination / Sous-destination		Nb de Places de stationnement exigées	Places Visiteurs et/ou PMR	Autres Règles particulières*
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
	Bureau	Voir règle 2.4.3-RC1	2.4.3-RC1	2.4.3-RB1
	Autres sous-destinations (Industrie, Entrepôt, Centre de congrès et d'exposition, Cuisine dédiée à la vente en ligne)	*Non Concerné*	*Non Concerné*	

Détails des règles particulières indiquées dans le tableau pour le stationnement des véhicules légers :

RC : Règles Concernant les constructions autres que les logements individuels :	
2.4.3-RC1	**Même si le nombre de places de stationnement n'est pas précisé ou exigé dans le tableau, des places de stationnement pourront être demandées**. Ce nombre de places de stationnements (occupants ou visiteurs) à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement, de sa situation géographique, notamment de sa proximité avec des transports en commun ou des parkings publics, ou de la possibilité de mutualisation du parc de stationnement avec d'autres activités.
2.4.3-RC2	Sur décision motivée, le nombre de places de stationnement exigées (occupants ou visiteurs) pour les véhicules légers par le règlement pourra être diminué, à raison d'une place de stationnement véhicule léger en contrepartie de l'aménagement de six places pour les 2 roues non motorisés.

RB : Règles Concernant les constructions à destination de Bureaux :	
2.4.3-RB1	Conformément aux prescriptions du PDUIF, le nombres de places à construire ne devra pas être de plus d'1 place pour 55 m2 de surface plancher. 10 % au moins des places réalisées (minimum une place par opération) seront équipées de recharge pour véhicule électrique ou hybride

RH : Règles Concernant les Habitations:	
2.4.3-RH1	**Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement** : il est exigé des pré-équipements du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
2.4.3-RH2	**Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement** : Les places commandées sont interdites.
2.4.3-RH3	**Pour les nouvelles constructions** : Aucune place de stationnement couvert n'est exigée. Leur localisation sera de préférence non visible depuis la voie ou emprise publique.
2.4.3-RH4	**Pour les logements locatifs sociaux : 1 seule place de stationnement par logement est exigée**

RP : Règles Concernant les places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées (PMR):	
2.4.3-RP1	**Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement :** Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
2.4.3-RP2	**Pour les ERP disposant d'un parc de stationnement :** Les places adaptées destinées à l'usage du public présentent au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.4.4 – Dimension des places de stationnement pour les deux-roues

Pour les 2 roues motorisés :

- ✓ Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions d'au moins :
  - longueur : 2,30 m
  - largeur : 1,20 m

Pour les 2 roues Non motorisés

- ✓ Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à celles prescrites dans le PDUIF (voir Annexe I).

2.4.5 – Règles de Stationnement des deux-roues motorisés

- ✓ Les logements individuels ne sont pas concernés par les règles ci-dessous
- ✓ Le Stationnement des 2 roues Motorisés devra respecter à minima les règles suivantes :

RD : Règles Concernant le stationnement des 2 roues motorisés	
2.4.5-RD1	**Pour les constructions à usage d'habitation** comportant plus de 400 m² de surface de plancher : un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés
2.4.5-RD2	**Pour les constructions relevant de la destination :** « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » et de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », : un équivalent de 2 % minimum des surfaces dédiées au stationnement automobile devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.
2.4.5-RD3	**Pour les équipements d'intérêt collectif et service public :** Le stationnement des deux-roues motorisés devra répondre aux besoins de l'opération prévue Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés pourront être regroupées avec les places véhicules automobiles

2.4.6 – Règles de Stationnement des deux-roues Non motorisés

- ✓ Les logements individuels ne sont pas concernés par les règles ci-dessous
- ✓ Les projets de constructions nouvelles devront respecter à minima les règles du PDUIF sauf si la règlementation en vigueur du CCH est plus restrictive.

  Voir détails des règles du PDUIF et du CCH en Annexe I

Règle supplémentaire pour le stationnement des 2 roues Non Motorisés :

RC : Règles Concernant les constructions autres que les logements individuels :	
2.4.6-RC1	Une aire de stationnement extérieure pour les 2 roues Non motorisés pour les visiteurs devra être aménagée et devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement, de sa situation géographique, cette règle de stationnement pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations aux services publics ou d'intérêt général.
2.4.6-RC2	***(Règle extraite du CCH)*** **Pour les bâtiments groupant au moins deux logements** Les espaces de stationnements pour les 2 roues Non-motorisés des occupants devront être sécurisés, se situer de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol du bâtiment, et accessibles facilement depuis les points d'entrée du bâtiment

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

AUA- SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 – Accès

- ✓ En cas de division d'une parcelle en propriété ou en jouissance, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la voie de desserte, si celui-ci de répond pas au règles de l'article 3.1.1. Le terrain ainsi obtenu par cette division sera de ce fait inconstructible. Toute division parcellaire,en vue de créer un lot à batir, qui ne respecterait pas les règles d'accès sera refusée.

3.1.1.1 – Règles de constructibilité

- ✓ Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie de desserte publique ou privée en état de viabilité ouverte à la circulation automobile et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères, d'au moins 3,50 m de large.

3.1.1.2 – Règles générales pour les accès

- ✓ Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à ne pas apporter de gêne à la circulation publique et à la sécurité routière. Le nombre d'accès aux voies sera limité au minimum indispensable.
- ✓ La localisation des accès des véhicules devra être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie, sauf accord du gestionnaire de la voirie.
- ✓ Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs et de leurs aménagements urbains et paysagers, sauf accord du gestionnaire de la voirie.
- ✓ Pour les constructions principales en second rideau, celle-ci devront être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3,50 m de largeur d'emprise.
- ✓ les accès de moins de 5 m de large ne pourront desservir qu'une seule construction principale
- ✓ Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès sera interdit sur la ou les voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.
- ✓ Pour les constructions autre que les logements individuels, dont l'accès est obtenu via un chemin d'au moins 20 mètres, celui-ci devra être aménagé afin de permettre la circulation sécurisée des véhicules légers et des piètons, et respecté les règles liées aux voies en impasse (voir chapitre voirie).

3.1.1.3 – Traitement des accès

- ✓ Les accès et leurs accotements éventuels (cheminement piétons ou cycliste) devront être aménagés de façon à faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement. Les matériaux et installations drainants sont à privilégier. Les enrobés bitumineux sont à proscrire.

3.1.2 – Voirie

3.1.2.1 – Règles générales

- ✓ Les créations et modifications de voies se raccordant sur les voies départementales sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.
- ✓ Lors de la création ou modifications de voies (en et hors agglomération), en fonction de la position des accès existants ou à créer, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

(Suite 3.1.2 – Voirie)

- ✓ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.
- ✓ Les voies nouvelles à créer en vue de desservir plusieurs constructions principales, seront de préférence à sens unique pour limiter l'artificialisation des sols, tant que l'entrée et la sortie de ces nouvelles voies et leur sens de circulation, soient compatibles avec les sens de circulation et la fréquentation des voies existantes auxquelles elles se rattachent.
- ✓ Les voies nouvelles à créer devront être aménagées de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leurs passages, la largeur minimum des chemins piétonniers réservés doit être de 1,50 m.
- ✓ Les voies nouvelles devront être constituées de la manière suivante :
  - Si la voie est à double sens :
    à minima d'une emprise de 5 m pour la voie et 1,50 m d'accotement pour le cheminement piétons, soit 6,50 m.
  - Si la voie est à sens unique :
    à minima d'une emprise de 3,50 m pour la voie et 1,50 m d'accotement pour le cheminement piétons, soit 5,00 m.
- ✓ Pour les voies en double sens : des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis aux conditions cumulées :
  - Que la largeur de l'emprise de ce tronçon soit de 5 m minimum
    (dont 1,50 m pour le cheminement piéton) ,
  - Qu'une bonne visibilité soit assurée,
  - Que la partie étroite n'excède pas 20 m de longueur et ne représente pas plus de la moitié de la longueur totale de la voie. Cependant, si une voie à sens unique est prévue dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), la partie étroite pourra excéder 20 m de longueur.

3.1.2.2 – Règles pour les voies en impasse

- ✓ Les nouvelles voies en impasse ne seront tolérées que dans le cas où toute autre solution d'aménagement est impossible. Elles devront alors comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leurs extrémités, indépendamment des aménagements nécessaires à l'accessibilité des pompiers, et des camions de collecte des déchets le cas échéant.

  La création de nouvelles voies en impasse ne sera alors autorisée que si cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du présent PLU.

3.1.2.3 – Traitement des accotements et cheminements doux

- ✓ Les accotements éventuels des nouvelles voies (trottoirs, cheminements piétons ou cycliste) devront être aménagés de façon à faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement. Les matériaux et installations drainants sont à privilégier. Les enrobés bitumineux sont à proscrire.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.1.3 – Desserte des véhicules incendie

- ✓ La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 (1), pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2ème partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.
  Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.
- ✓ Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).
- ✓ Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m^2 (4 x 8), en sur largeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

(1) Pour l'application de l'article 3.1.3 ci-avant, les voies d'accès sont définies comme suit :
A. - Voie utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie (voie engins).
La voie engins est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :
Largeur : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;
Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ; Surlargeur S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
Pente inférieure à 15 p. 100.
B. - Voie utilisable pour la mise en station des échelles (voies échelles).
La " voie échelles " est une partie de la " voie engins " dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :
La longueur minimale est de 10 mètres ;
La largeur, bandes réservées au stationnement exclues, est portée à 4 mètres ;
La pente maximum est ramenée à 10 p. 100 ;
La résistance au poinçonnement est fixée à 100 kilonewtons sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre ;
Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours (voie engins). Les voies échelles peuvent soit être parallèles, soit perpendiculaires à la façade desservie.
Voies parallèles : leur bord le plus proche doit être à moins de 8 mètres et à plus de 1 mètre de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade pour l'emploi des échelles de 30 mètres.
La distance est réduite à 6 mètres pour les échelles de 24 mètres et à 3 mètres pour les échelles de 18 mètres.
Voies perpendiculaires : leur extrémité doit être à moins de 1 mètre de la façade et elles doivent avoir une longueur minimale de 10 mètres.
En outre, dans le cas où le maire décide que les bâtiments classés en troisième famille B peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A (conformément au troisième alinéa du troisièmement de l'article 3), ne sont considérées comme accessibles que les logements dont un point d'accès (bord de la fenêtre ou châssis) est situé, en projection horizontale, à moins de 6 mètres du bord de la voie pour l'emploi des échelles de 30 mètres. Cette distance est réduite à 2 mètres pour les échelles de 24 mètres et nulle pour les échelles de 18 mètres. Toutefois, sont également considérés comme accessibles les logements dont le point d'accès, bien que situé au-delà des distances fixées ci-dessus, permet néanmoins de les atteindre par un parcours sûr(balcon filant, passerelle, terrasse).

3.1.4 – Dispositions particulières

Ne sont pas assujettis aux règles de l'article 3.1, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 – Alimentation en eau potable

- ✓ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit pouvoir être alimentée par branchement à un réseau public de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- ✓ Le branchement Eau Potable doit être effectué conformément aux dispositions du Règlement du Service Public de production et de distribution d'eau potable du gestionnaire eau potable (SIDEAU) annexé au présent règlement de PLU.

3.2.2 – Réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales

3.2.2.1 – Règles générales

- ✓ Les raccordements Eaux usées et Eaux pluviales doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement du service public d'assainissement collectif du gestionnaire assainissement annexé au présent règlement de PLU.
- ✓ La conformité des raccordements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de raccordement correspondante par le délégataire.
- ✓ Compte tenu des obligations du gestionnaire du réseau d'assainissement (SIDASS) en termes de conformités réglementaires de ses systèmes d'assainissement, le raccordement des eaux pluviales sur réseau unitaire est interdit. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une démonstration technico-économiques rigoureuse de la part du pétitionnaire.

3.2.2.2 – Eaux usées

- ✓ Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans le respect du règlement de service de l'assainissement collectif.
  Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave, ou de coût excessif, de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs non collectif ANC, conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- ✓ Les dispositifs de traitement des eaux usées evront être conçus de manière :
  - à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ;
  - à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dans le cas où il serait réalisé.
- ✓ Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- ✓ Le rejet des eaux épurées par un système d'assainissement non collectif dans le milieu naturel superficiel, s'il est autorisé par le propriétaire ou le gestionnaire dudit milieu, pourra être soumis à conditions particulières.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2.2.3 – Eaux pluviales

Règle générale :

- ✓ Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Selon ses caractéristiques, le rejet de ces eaux dans le milieu naturel superficiel doit faire l'objet de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire dudit milieu et, le cas échéant, des services compétents de police de l'eau :
  - La gestion a minima des petites pluies (10 mm) sera réalisée en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial ;
  - Les événements pluvieux plus importants (jusqu'à des pluies de retour trentennales) feront l'objet d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec le cas échéant, un rejet à débit régulé vers le réseau d'eau pluvial. Si seul un réseau unitaire est présent, le rejet à débit limité doit être une exception.
- ✓ Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est la règle générale (notion de rejet zéro).

S'il existe un réseau séparatif apte à recueillir les eaux pluviales :

- ✓ Les aménagements sur le terrain garantissant leur évacuation dans ledit réseau seront tolérés. La commune ou le gestionnaire assainissement ou tout autre service ayant compétence se réserve le droit d'imposer la création d'ouvrages de pré-traitement et de régulation de débit avant rejet dans les réseaux d'Eaux Pluviales ou Unitaires.

3.2.3 – Tous Réseaux : règles diverses

- ✓ Lors de la réalisation de logements collectifs ou de locaux d'activités, les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- ✓ Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé: ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.
- ✓ Dans les zones inondables : les réseaux souterrains devront respecter les prescriptions des PPRI.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2.4 – Collecte sélective des déchets, et autres collectes

- ✓ Les bâtiments d'habitation comportant plus de trois logements doivent obligatoirement intégrer des locaux accessoires spéciaux destinés aux ordures ménagères en rez-de-chaussée. Ces locaux seront ventilés et adaptés aux différentes collectes, dans les conditions suivantes :
  - utilisation de conteneurs roulants de grande contenance,
  - manutention facile des conteneurs (pente, rayon de courbure, paliers...)
  - stockage suffisant
  - localisation des conteneurs en un seul point du bâtiment ou du site concerné, facilement accessible depuis le domaine public.
- ✓ Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction en vue d'affecter la totalité de la construction à usage d'habitation, ou d'une extension, ou d'une réhabilitation des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères, ces dispositions s'appliquent. Elles pourront être adaptées si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas.
- ✓ Les constructions à usage de commerce et service devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface suffisante au regard de l'activité envisagée.
- ✓ Les bâtiments à usage d'activité ou de bureau devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface minimum de 2 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
- ✓ Dans tous les Cas, Le pétitionnaire devra respecter les recommandations du gestionnaire de la collecte des déchets (SMICTOM) concernant la taille et l'emplacement des locaux destinés aux déchets lors du dépôt du permis de construire.

3.2.5 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

3.2.5.1 – Fibre optique

- ✓ Toutes les constructions principales raccordées à l'électricité devront être équipées de fourreaux permettant leur raccordement au futur réseau de communications électroniques (Fibre Optique).
- ✓ Les opérations comportant plus d'un logement auront obligation de raccordement au futur réseau de communications électroniques (Fibre Optique).

3.2.5.2 – Alimentation pour véhicule rechargeable

- ✓ Toute construction comportant au minimum 3 logements, équipées de places de stationnements doit doter une partie de ces places de gaines techniques, cablages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ZONE AUB

Extrait du rapport de présentation :

« Elles se situent en extension modérée du bâti existant.
Elles doivent permettre un développement démographique de la commune dans un cadre réglementaire permettant un respect de la qualité paysagère, architecturale et urbaine déjà existante. »

En fonction de leur localisation, les futurs projets devront prendre en compte les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes :

- **OAP n°2 « La Sapinière »**
- **OAP n°6 « Les Closeaux »,**
- **OAP thématique « Trames écologiques »**

Ces OAP sont décrites en pièce 3 du présent PLU.

Le règlement de la zone AUB doit également être complété par les règlements des servitudes et particulièrement les PPRI de la vallée du Loing et de la vallée de la seine qui impactent le territoire.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

AUB- SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

TABLEAU GENERAL DES AUTORISATIONS DE CONSTRUCTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Légende du tableau suivant :

✓ : **Autorisé**	! : **Autorisé sous conditions**. : Dans ce cas, il convient de se référer aux conditions particulières mentionnées au paragraphe **1.2**	X : Interdit

Destination / Sous-destination		**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	Interdit
Exploitation agricole et forestière				
	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation				
	Logement	✓		
	Hébergement	✓		
Commerce et activités de service				
	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition.			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.1 – INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1 – Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures à l'air libre et les fourrières.
- Le camping, le caravanage.
- Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction.
- Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur
- Les éoliennes domestiques au sol autres que celles citées en 1.2
- Les caves et sous-sols pour les nouvelles constructions dans les espaces situés en PPRI

1.1.2 – Bâtiments, murs et arbres remarquables

- La zone n'est pas concernée.

1.1.3 – Trame bleue (Seine, Loing, Orvanne, Lunain, rus, étangs et mares)

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, leur alimentation en eau, la qualité hydraulique et biologique des sites identifiés,
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- Les dépôts divers,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone,
- Tous Type d'occupation ou utilisation du sol de toute nature :
  - dans une bande de 5 m le long des rives des rus identifiés.
  - dans une bande de 10 m le long des rives de tous les autres espaces en eau constituant la trame bleue.

1.1.4 – Zones humides

Sont interdits dans les zones humides avérées :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des sites recensés
- Les constructions en sous-sol ou avec sous-sol
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les affouillements et exhaussements des sols
- La création de plans d'eau artificiels
- Les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont interdits dans les zones humides probables :

- Les constructions à destination de logements individuels avec sous-sol.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.1.5 – Espaces Vert Protégés (EVP)

Est interdit :

- Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation sauf dans les cas prévus au point 1.2.

1.1.6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Est interdit :

- Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne de rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1 du titre IV du livre III du code forestier.

1.1.7 – Milieux calcicoles

Est interdit :

- Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation sauf dans les cas prévus au point 1.2.

1.1.8 – Lisières de Massifs Boisés

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, définis graphiquement au plan de zonage, en hachuré vert :

Lisière en site naturel

Est interdit :

- Toute construction, reconstruction ou installation sauf dans les cas prévus au point 1.2.8

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant
Partie des Lisière en site urbain constituée, en hachuré rouge sur le plan de zonage :

Lisière en site urbain

Aucune interdiction particulière

1.1.9 – Canalisation de gaz

Est interdit :

- Toute construction dans une bande de servitude dite « non-aedificandi » de 5 m de part et d'autre de la canalisation ;

Les servitudes fortes et faibles dits « d'implantation » et les servitudes dites « de maitrise de l'urbanisation » s'appliquent.

1.1.10 – Dégagements aéronautiques de l'aérodrome de Moret-Episy

Est interdit :

- L'édification d'Immeubles de Grande Hauteur dans le périmètre de ces dégagements.

La servitude T7 s'applique.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1.2.1 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les occupations du sol non interdites au point 1.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve :

- de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VII du titre I du présent règlement ;
- de faire l'objet de prospections zones humides au préalable dans les enveloppes identifiées à ce titre;
- de la réalisation ou du renfort de tous les équipements, voies et réseaux nécessaires à la charge du pétitionnaire et de se conformer aux obligations de raccordement aux réseaux qui leur incombent, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme ;
- qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble et respectent les orientations d'aménagement et de programmation.

1.2.1.3 – Autres travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Sont autorisés sous conditions:

- ✓ Toute installation ou construction nécessaire au fonctionnement des service public de transport.
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.
- ✓ Les antennes relais doivent être situées à plus de 100 m des écoles, crèches et établissements de santé.
- ✓ Les éoliennes domestiques au sol sous condition que leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage en matière de bruit et de hauteur
  (voir conditions détaillées au chapitre 2.2.1.1)
- ✓ Dans les espaces situés en PPRI, **si** les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs extensions supérieures à 20 m^2 d'emprise au sol sont autorisées par le PPRI :
  Les constructions devront situer le seuil de rez-de-chaussée au niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) définies au PPRI majorée de 20 cm. Il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous-sol.
- ✓ Pour les unités foncières situées en PPRI, **si** les modifications d'usage du bâti existant ou les extensions de bâti inférieures à 20 m^2 d'emprise au sol sont autorisées par le PPRI :
  Les travaux réalisés ne devront pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens. Il est vivement conseillé de mettre en œuvre les dispositions suivantes dès lors qu'elles ne peuvent pas mettre en œuvre le dispositif prévu pour les nouvelles constructions :
  - L'existence de zone refuge (étage en duplex , mezzanine, …) pour organiser la sauvegarde des personnes et des biens,
  - L'existence d'ouvertures permettant d'assurer le secours des personnes (possibilité d'échappement).
  - La mise en place de batardeaux ou barrières anti inondation ou autres dispositifs protecteurs aux portes et ouverture en Rez-de-chaussée dès lors qu'elles se situent à un niveau inférieur à celle des PHEC + 20 cm
  - Interdiction d'usage à vocation habitation des sous-sols et il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous-sol.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.2.2 – Bâtiments, murs et arbres remarquables

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.3 – Trame bleue (Seine, Loing, Orvanne, Lunain, rus, étangs et mares)

Y sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère de la zone.
- ✓ Les constructions et installations d'équipements dans le respect du milieu naturel, strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu naturel pour le public sur des espaces ouverts au public.

Ces aménagements sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère et écologique dans le site.

1.2.4 – Zones humides

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.5 – Espaces Vert Protégés (EVP)

Y sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques (architecturales, historiques...).
- ✓ Aucune construction ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un arbre situé en EVP.
- ✓ Dans ces espaces aucun travaux ou construction nouvelle ne peuvent être autorisés, Sauf :
  - les aménagements légers (allées, sentiers….)
  - les installations légères (bancs, jeux pour enfants….).
- ✓ Les modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent atteinte ni à la qualité paysagère, ni aux continuités écologiques et préserve la superficie totale de l'espace vert.
- ✓ Les travaux sur un élément de paysage identifié au titre des EVP sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de ses caractéristiques.

1.2.6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Il n'est pas fixé de règle

1.2.7 – Milieux calcicoles

Il n'est pas fixé de règle

1.2.8 – Lisières de Massifs Boisés

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, définis graphiquement au plan de zonage, en hachuré vert :

Lisière en site naturel

Sont seulement autorisés:

- ✓ les aménagements légers (allées, sentiers….)

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant
Partie des Lisière en site urbain constituée, en hachuré rouge sur le plan de zonage :

Lisière en site urbain

Aucune règle spécifique particulière

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.2.9 – Aqueducs de la Vanne et de la Voulzie

- ✓ Une zone *non ædificandi* de 13 m est instituée de part et d'autre des emprises des aqueducs de la Vanne et de la Voulzie où seuls seront tolérés les équipements propres à l'extension de l'ouvrage et l'aménagement sans extension des bâtiments existants.
- ✓ Dans une bande de 40 m de part et d'autre des emprises des aqueducs de la Vanne et de la Voulzie, toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage (service à consulter : Eaux de Paris, centre de production de Fontainebleau, 1 bis route de Moret-Sorques 77 690 Montigny-sur-Loing).

1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

AUB- SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

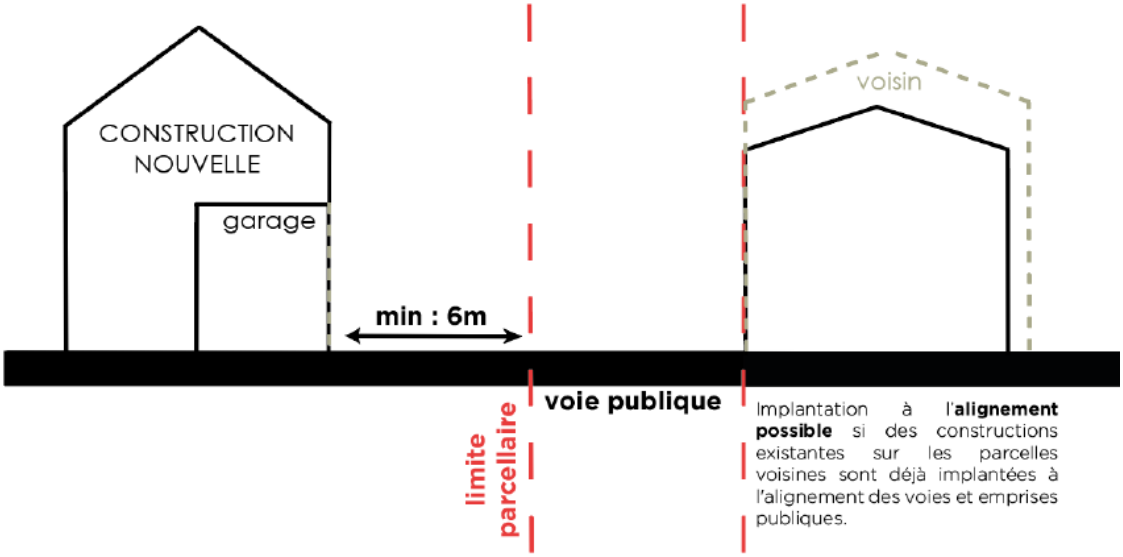
2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1.1.1 – Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles devront respecter les règles suivantes :

- ✓ Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement.
- ✓ Toutefois, une implantation à l'alignement ou en retrait moindre que 6 m est possible :
  - en cas d'implantation différente sur les fonds voisins afin de respecter l'unité existante,
  - pour les terrains dont la profondeur depuis la voie publique est inférieure à 10 m.
- ✓ Dans tous les cas de figure, l'alignement doit être maintenu par une clôture définie au point 2.2.



- ✓ Pour les terrains en premier rideau, aucune construction principale à usage de logement individuel ne sera admise au-delà d'une bande de 35 m, mesurée à partir de l'alignement des voies publiques, soit existantes à la date d'approbation du présent PLU, soit réalisées au moment de la construction à l'intérieur d'une parcelle.
- ✓ Pour les terrains en second rideau : Au-delà de plus de 60 m de distance mesurée à partir de l'alignement avec les voies ou emprises publiques de desserte, les constructions principales à usage de logement individuelsont interdites
- ✓ La façade sur rue ne devra pas être aveugle et devra comprendre au moins une baie.

2.1.1.2 – Travaux sur Constructions existantes

- ✓ L'extension ou la surélévation de bâtiments existants implantés à moins de 5 m de l'alignement peut être autorisée dans le prolongement de la façade existante, sauf si l'extension a une surface de plancher supérieure à l'existant.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.1.1.3 – Exceptions

- ✓ Les piscines et leurs locaux techniques devront être implantés avec un recul minimum de 5 m par rapport aux aux voies et emprises publiques.
- ✓ Les petites constructions de moins de 5 m^2 d'emprise au sol et de 2 m de hauteur pourront déroger aux règles de l'article 2.1.1, tant qu'elles ne créent pas de nouvelles vues et n'induisent pas de nouvelles nuisances (bruit, odeur, etc …), et qu'elles sont clairement motivées.
- ✓ Les règles précédentes ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 – Constructions nouvelles

Par rapport aux Limites séparatives, latérales et de fond :

- ✓ La construction est autorisée :
  - Sur les limites séparatives latérales sans création de baies :
    - **Si** la largeur du terrain *(voir Lexique)* est inférieure ou égale à 15 m :
      la construction pourra s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales
    - **Sinon** (la largeur du terrain est supérieure à 15 m) :
      la construction pourra s'implanter sur une seule des limites séparatives latérales
  - En retrait des limites séparatives, latérales ou de fond, dans ce cas, elle doit s'écarter d'une distance comptée horizontalement de toute baie, balcon ou terrasse, égale :
    - à un minimum de 5 m, si elle comporte des baies
    - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.

Traitement des balcons et terrasses :

Situées à moins de 5 m d'une limite séparative, les extrémités latérales des balcons et des terrasses surélevées d'au moins 60 cm , devront être traités au moyen de brises-vues non amovibles afin de garantir l'intimité du voisinage. La hauteur des brises-vues sera de 2 m et leur largeur sera la même que celle du balcon ou de la terrasse sur lequel ils sont installés.

Traitement des vérandas :

Les parties opaques des vérandas seront prises en compte comme des murs aveugles tandis que les parties vitrées seront prises en compte comme des baies dans l'application des règles de cette partie.

2.1.2.2 – Constructions existantes

- ✓ Dans le cas de la division d'un terrain déjà bâti, la construction existante devra respecter les règles de retrait d'une construction nouvelle par rapport aux nouvelles limites séparatives.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.1.2.3 – Extensions de constructions existantes

Si l'extension est supérieure à la surface de plancher de la construction existante, elle doit être considérée comme une construction nouvelle.

Par rapport aux Limites séparatives latérales et de fond :

- ✓ L'extension est autorisée :
  - Sur l'une des limites séparatives latérales pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 m, sans création de baies en limite séparative
  - En retrait des limites séparatives latérales ou de fond, dans ce cas, elle doit s'écarter d'une distance comptée horizontalement de toute baie, balcon ou terrasse, égale :
    - à un minimum de 5 m, si elle comporte des baies
    - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.
- ✓ En limite séparative, l'extension devra :
  - ne pas créer de vues supplémentaires sur le fonds voisin,
  - comporter 1 seul niveau,
  - ne pas dépasser la hauteur maximale de 5 m, ou à la hauteur maximale de la façade existante qu'elle prolonge, si celle-ci est d'une hauteur inférieure à 5 m,
  - ne pas dépasser la longueur de 4 m le long de la limite séparative.

Cas particuliers

- ✓ L'extension de faible importance pourra être autorisée avec un recul de 2 m.
  Elle devra alors respecter les même règles qu'une extension en limite séparative (voir ci-dessus).
- ✓ Lorsque la construction existante est à moins de 3 m par rapport à la limite séparative, l'extension pourra s'implanter dans le prolongement de la façade sans diminuer le recul existant.
  Elle devra alors respecter les même règles qu'une extension en limite séparative (voir ci-dessus).

2.1.2.4 – Exceptions

- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pouront déroger aux règles de l'article 2.1.2.
- ✓ Les piscines et leurs locaux techniques devront être implantés avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle.
- ✓ Les abris de jardins de moins de 10 m^2, les pergolas, les carports , les marquises de portes et les ombrières pourront déroger aux règles de l'article 2.1.2.
- ✓ Les petites constructions de moins de 5 m^2 d'emprise au sol et de 2 m de hauteur pourront déroger aux règles de l'article 2.1.2, tant qu'elles ne créent pas de nouvelles vues et n'induisent pas de nouvelles nuisances (bruit, odeur, etc …), et qu'elles sont clairement motivées.
- ✓ Les règles précédentes ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

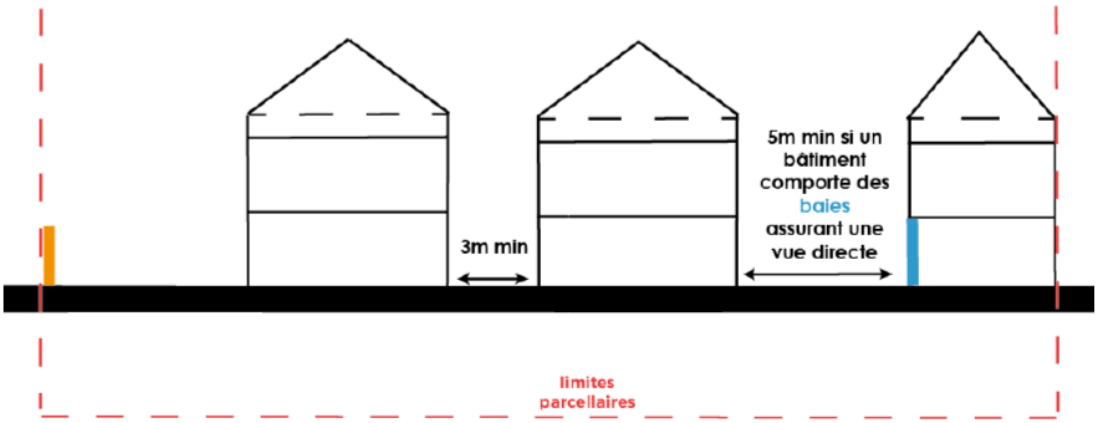
Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

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

2.1.3.1 – Règles générales

- ✓ La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée.
- ✓ La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est au moins égale :
  - à un minimum de 5 m si l'un ou l'autre comporte des baies assurant une vue directe
  - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.

  Pour l'application de ces règles, la distance doit être comptée horizontalement de toute baie, balcon et terrasse.



2.1.3.2 – Exceptions

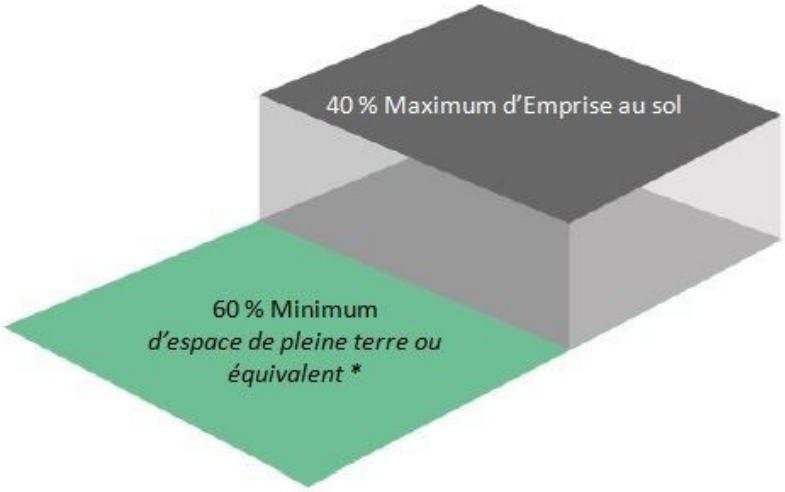
- ✓ Les règles générales d'implantations entre les constructions sur un même terrain ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions en sous-sol.
  - A la distance entre une construction principale et une annexe ou des équipements d'agrément de jardin.
  - Aux abris de jardins de moins de 10 m^2, pergolas, carports , les marquises de portes et ombrières.
- ✓ les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.1.3.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.1.4 – Emprise au sol

2.1.4.1 – Règle générale

- ✓ L'emprise au sol des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.



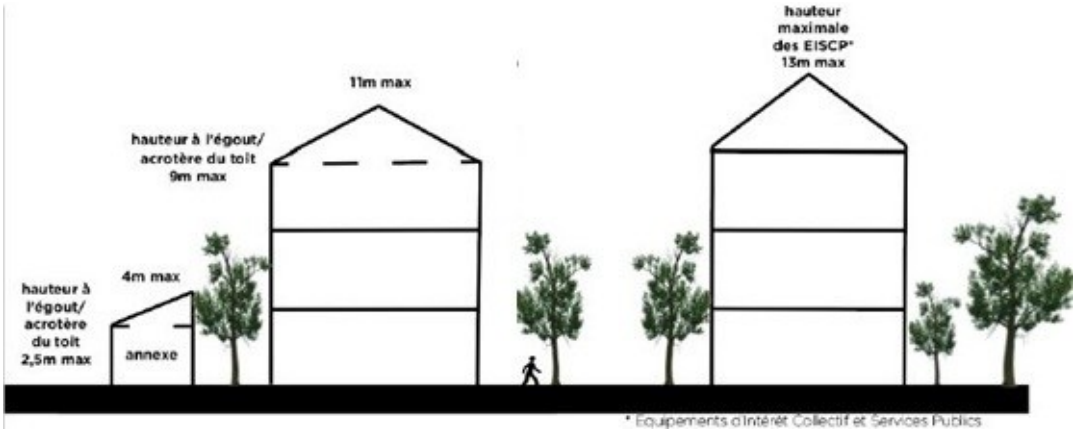
**voir règles concernant les objectifs de respect des espaces de pleine terre au chapitre 2.3.2*

2.1.4.2 – Exceptions

- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services public pourront déroger aux règles de l'article 2.1.4

2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

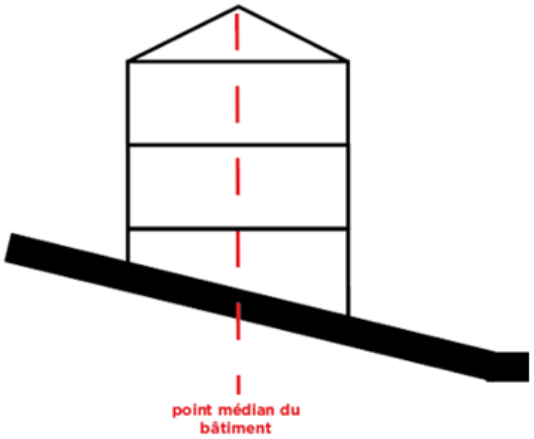
2.1.5.1 – Règles générales



- ✓ la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 9 m.
- ✓ la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 m.
- ✓ La hauteur maximale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4 m sans dépasser 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- ✓ La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas excéder 13 m.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

- ✓ Pour les terrains en pente, la hauteur maximale sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.



2.1.5.2 – Exceptions

- ✓ Les pylônes sont exemptés de la règle de hauteur maximale.
- ✓ Les locaux techniques en toiture ou terrasse peuvent dépasser la hauteur maximale de 2 m sous réserve d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions particulières :

- ✓ Les dispositions édictées dans les articles suivants relatifs aux façades, aux clôtures et aux toitures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural sous réserve toutefois que le projet et son intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiés et justifiés.
- ✓ Dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine et/ou utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques , toute demande de dérogation aux règles de l'article 2.2, devra être argumentée, sous réserve que l'intégration du projet dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.
- ✓ Les dispositions édictées dans les articles suivants relatifs aux façades et aux toitures, pourront ne pas être imposées en cas d'installation d'un habitat léger, sous réserve toutefois que le projet et son intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiés.
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.2 sous réserve que l'intégration du projet dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

2.2.1 – Aspect général

2.2.1.1 – Règles générales

Les règles générales à respecter sont les suivantes :

- ✓ Les constructions et installations doivent par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur (couleurs des matériaux de parement, peintures et enduits extérieurs, joints, menuiseries) s'harmoniser entre elles et avec l'environnement en respectant la palette définie en Annexe II, et sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.
- ✓ La topographie naturelle du terrain devra être respectée.
  Les affouillements (décaissements) ou exhaussements importants de sol, s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis de construire, sont interdits.
- ✓ Les matériaux s'inscrivant dans une démarche de développement durable sont préconisés.
  La mise en œuvre de tout dispositif d'énergie alternative est encouragée.
- ✓ Tout projet comportant plus de 50 logements devra comporter une aire de jeux pour enfants ou une aire de détente paysagée.

Règles d'aspect architectural :

- ✓ Les constructions dont la longueur de la façade est supérieure à 20 m devront comporter une ou plusieurs ruptures architecturales.
- ✓ Toute architecture typique, étrangère à l'architecture locale est interdite.

Volets :

- ✓ Les volets battants en façade sur rue seront soit à persiennes, soit à barres sans écharpes en Z, et peints de couleur uniforme
- ✓ Sur les bâtiments remarquables les volets roulants en façade sur rue sont interdits
- ✓ Pour les autres constructions, Les volets roulants en façade sur rue sont autorisés à condition :
  - que le coffre ne soit pas visible du domaine public (intégré à la maconnerie ou à la menuiserie),
  - que le coffre soit installé sans débord,
  - que les volets battants existants soit conservés en visibilité du domaine public.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Revêtements muraux :

- ✓ Les murs des façades et pignons seront traités en pierre du pays, en maçonnerie ou recouverts d'un enduit gratté, taloché, lissé. Pour les éléments de modénatures (appuies de baies, linteaux), sont également autorisés le bois et la brique de couleur locale.
- ✓ Toute construction employant des matériaux destinés à être recouverts (ex : carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) devra être enduite.

Installation de Panneaux solaires ou photovoltaïques :

- ✓ L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques devra être parfaitement intégrée au projet architectural. L'implantation de panneaux installés sur toiture devra respecter une symétrie par rapport à celle-ci, ou être parfaitement intégré à la toiture (voir articles sur les toitures)
- ✓ Dans le cas d'une installation visible depuis le domaine public, les panneaux devront être implantés dans la partie basse de la toiture sauf contrainte avérée liées à la présence de lucarne ou de châssis de toit par exemple.

2.2.1.2 – Règles générales sur les petits éléments :

- ✓ Dans le cas d'un immeuble collectif (ex : copropriété), les équipements techniques devront être traités à l'échelle de l'immeuble et mis en commun, afin d'en limiter l'impact sur l'architecture et/ou la vue du domaine public (ex : centralisation de la climatisation dans les combles, centralisation d'une Pompe à Chaleur dans un local technique, regroupement des boîtes aux lettres dans les parties communes, antenne collective sous comble…).
- ✓ Tout dispositif (dont ceux pouvant être en toiture ou en façade) comme par exemple les paraboles, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les éoliennes domestiques …
    - ne doit pas être visible depuis le domaine public, ni le surplomber.
    - doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture si il y est situé.
    - doit être implanté avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.
    - doit également prévenir les nuisances sonores dans les normes en vigueur.
- ✓ Les éoliennes domestiques au sol dont les caractéristiques et localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage, en matière de bruit et de paysage, sont autorisées dans la limite de 2 mètres de hauteur.
- ✓ Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Citernes :

- ✓ Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, saufimpossibilité technique. Dans ce cas, elles ne devront pas être visibles de la voie publique.

Pompes à chaleur et climatiseurs :

- ✓ Les pompes à chaleur ou climatiseurs ne doivent pas être installées sur le domaine public ou le surplomber ni être disposés en hauteur, ni être clairement visibles de la voie ou emprise publique.

Antennes et paraboles :

- ✓ Les antennes et paraboles doivent être regroupées et intégrées au projet architectural, et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2.2 – Clôtures

2.2.2.1 – Règles générales

Toute création ou modification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.
Les clôtures devront respecter les règles générales suivantes :

- ✓ Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes sur la ou la propriété et avec le voisinage immédiat. Les murs de remblai de terre, s'ils ne sont pas déjà prévus dans une autorisation d'urbanisme liée à une construction, sont interdits en limite de propriété.
- ✓ La hauteur totale de la clôture sera limitée à 1,80 m.
- ✓ Tout type de clôture typique, étrangère à l'architecture locale est interdite.
- ✓ L'emploi de matériaux d'aspect synthétique ou d'aspect de plaque de béton est interdit.
- ✓ Dans le cadre de la préservation de la biodiversité et afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est demandé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum sur 10 cm de hauteur en bas de clôture (mur, muret ou grillage) en limites séparatives.
- ✓ Dans les zones identifiées aux PPRI : Les clôtures haies et plantations ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues.

2.2.2.2 – En bordure des voies publiques ouvertes à la circulation automobile ou des emprises publiques

Les clôtures devront respecter les règles suivantes :

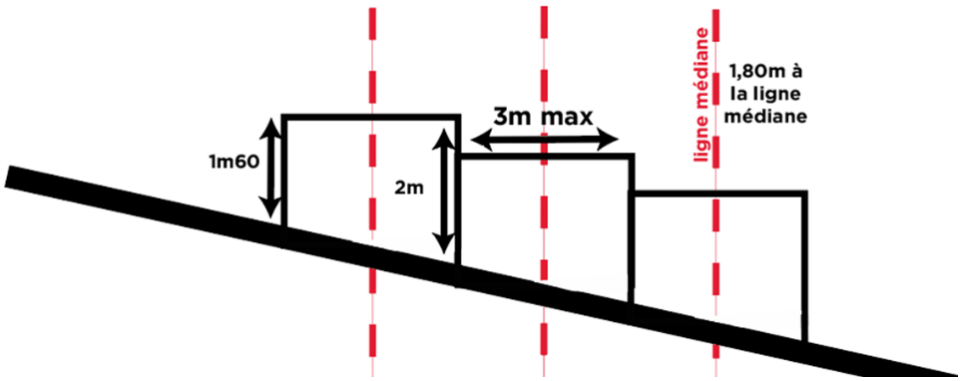
- ✓ La hauteur maximale sera de 1,80 m (piliers, portail, portillon et chapeau de la clôture compris) par rapport à la voie ou emprise publique
- ✓ Est imposée en limite de la voie une clôture constituée exclusivement :
  - Soit d'un mur plein toute hauteur, devant être surmontés d'un chaperon, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite de qualité.
    Des ouvertures de type barbacane nécessaire à l'écoulement des eaux doivent être pratiquées.
  - Soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite traditionnelle, surmonté d'un barreaudage vertical ajouré ou de lames verticales ou horizontales ajourées.
    Des ouvertures de type barbacane nécessaire à l'écoulement des eaux devront être pratiquées.
  - Soit d'une grille métallique verticale ou d'un grillage en mailles fines posé sur cornières métalliques sur un soubassement de 0,25 m maximum. Elle sera alors doublée d'une haie vive.

  Les deux derniers systèmes pourront être combiné avec une partie en mur plein, lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon, ou lorsque qu'un mur toute hauteur inclue les boitiers de raccordements aux réseaux.
- ✓ Les clôtures, portails et portillons devront respectés la palette de couleur définie en Annexe II
- ✓ Le portail et le portillon devront présenter le même aspect que la clôture autorisée ou existante.
- ✓ Pour les constructions nouvelles, Le portail d'entrée devra avoir une largeur minimale utile de 3 m pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.
- ✓ Si la voie publique qui dessert le terrain est étroite ou sans accotement, et/ou pour des raisons de sécurité routière, il pourra être autorisé, voir recommandé, que le portail soit en retrait de l'alignement, d'un maximum de 6 m (avec des clôtures en en biais pour rejoindre la clôture à l'alignement), pour permettre la manœuvre aisée et sécurisée de véhicule entrant ou sortant du terrrain.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2.2.3 – En limites séparatives

- ✓ La clôture ne devra pas dépasser la hauteur d'1,80 m (piliers et chapeau de la clôture compris) par rapport au niveau du sol naturel.
- ✓ les clôtures seront constituées soit :
  - D'une grillage en mailles fines posé sur poteaux métalliques sur un soubassement de 0,25 m maximum. Elle pourra être doublée d'une haie vive.
  - D'une grille métallique verticale sur un soubassement de 0,60 m maximum. Elle pourra être doublée d'une haie vive.
  - De claustras, de panneaux de bardage bois ou en matériaux naturels, avec si besoin un soubassement de 0,60 m maximum.
- ✓ Les clôtures de type végétal non doublées de grillage sont également autorisées
- ✓ Les murs de clôture en pierre existants, typiques de la région, pourront être conservés et restaurés à l'identique.
- ✓ Les clôtures situées de part et d'autre des venelles repérées au plan de zonage devront être ajourées, sauf en cas de reconstruction à l'identique de clôtures existantes.
- ✓ Dans tous les cas, dans le cadre de la préservation de la biodiversité et afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est demandé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum sur 10 cm de hauteur en bas de clôture (mur, muret ou grillage).
- ✓ En cas de terrain enpente, la hauteur des clôtures pourra être comprise entre 1,60 met 2,00 mpar section de 3 m de longueur maximum.



2.2.3 – Toitures

- ✓ La couleur et l'aspect des toitures devront s'harmoniser avec ceux des bâtiments avoisinants. Les combles et toitures présenteront une simplicité de volume et une unité de conception.

2.2.3.1 – Pentes

- ✓ Les constructions principales seront couvertes par des toitures à deux pentes dont l'inclinaison seracomprise entre 30° et 45°.
- ✓ Pour les vérandas et les annexes des constructions à usage d'habitation, les pentes de toit pourront être inférieures à 30°
- ✓ Les toitures à une seule pente seront autorisées pour les extensions, les annexes s'appuyant sur un mur aveugle sans toutefois dépasser celui-ci.
- ✓ Les toitures à la mansart sont interdites.
- ✓ Les toitures terrasses sont autorisées si le projet s'intègre dans son environnement

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2.3.2 – Faîtage

- ✓ Pour toute nouvelle construction principale, La ligne principale de faîtage devra être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriétésauf impossibilité technique avérée.

2.2.3.3 – Couverture

Les toitures pourront être couvertes comme suit :

- ✓ Avec des tuiles plates vieillies dans les tons bruns (voir palette en Annexe II) ou de matériaux ayant le même aspect.
- ✓ l'emploi de matériaux présentant l'aspect de l'ardoise est autorisé
- ✓ L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
- ✓ Pour les constructions nouvelles ou lors de rénovation de toiture : Les panneaux de toiture ou couverture ayant vocation à faire des économies d'énergie (photovoltaïques) sont autorisés. Ils devront être intégrés à la toiture tout en respectant la palette de couleur autorisée.
- ✓ La couverture d'une extension pourra être traitée à l'identique de l'habitation principale existante.
- ✓ A moins de 30° de pente la couverture pourra être réalisée en zinc, en bac acier avec une pose « joint debout » de couleur zinc ou couleur tuile, ou en matériau équivalent pré-laqué.
- ✓ L'emploi de matériaux présentant l'aspect de tôles en acier galvanisé ou laissées brut, ou de bardeaux bitumineux est interdit.
- ✓ Les toitures terrasse pourront être végétalisées.

2.2.3.4 – Ouvertures

Les ouvertures de toit devront respecter les règles suivantes :

- ✓ L'éclairement éventuel des combles sera assuré :
  - Soit par des châssis de toit rectangulaires.
  - Soit par des ouvertures en lucarnes à deux ou à trois versants
  - Les chiens-assis, lucarnes rampantes ou en trapèze (outeaux) sont interdits.

  Toutefois, en cas de rénovation de bâtiment existant et en fonction des caractéristiques de la toiture ou des ouvertures déjà existantes, des typologies différentes pourront être admises
- ✓ Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne ou un châssis de toit par élément de 3 m linéaires de long pan, sans pouvoir être accolés.
- ✓ Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé :
  - de les implanter sur les façades secondaires de préférence ;
  - de les placer, s'ils sont en façade sur rue, sur le même axe vertical que les ouvertures des étages inférieurs ;
  - de les disposer de manière harmonieuse dans leur disposition et leur dimensionnement ;
  - de les incorporer dans la toiture par une pose de type encastrée, sans saillie.
- ✓ Afin d'intégrer les verrières à la construction, il est demandé :
  - de les implanter sur les façades secondaires de préférence ;
  - de les disposer de manière harmonieuse dans leur disposition et leur dimensionnement ;
  - de les incorporer dans la toiture par une pose de type encastrée, sans saillie.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2.4 – Insertion et qualité environnementale

- ✓ Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
  - Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
  - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
  - Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc., et des énergies recyclées
  - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 – Protection des plantations existantes

- ✓ La protection de la végétation, des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement, est la règle, afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, le maintien d'îlôt de fraicheur et limiter l'érosion des sols.
- ✓ Les implantations des constructions doivent tenir compte des arbres de grand développement existants. Pour garantir le maintien et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions et pour préserver les plus beaux sujets.
- ✓ En l'absence de solutions alternatives, l'abattage des arbres existants de moyen et grand développement est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.
- ✓ L'abattage des arbres peut également être autorisé si il est rendu nécessaire par leur état sanitaire ou pour des motifs de sécurité publique.
- ✓ Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs arbres rendu nécessaire par un projet de construction nouvelle ou d'autres travaux, alors les objectifs de plantation exigés au 2.3.2 doivent être respectés.

2.3.2 – Objectifs de respect et de plantation des espaces de pleine terre

2.3.2.1 – Règles générales

Surface de pleine terre exigée :

- ✓ L'unité foncière devra comporter 60% d'espace libre de toute construction (y compris les parkings non couverts,les voies internes, et les aires de stockage à l'air libre) qui devront être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à :
  - 50% de l'unité foncière, aménagés en surface de pleine terre
  - 10% de l'unité foncière, aménagés en pleine terre ou en équivalent (voir Lexique).
- ✓ Pour les unités foncières déjà baties ne respectant pas le pourcentage de pleine terre exigé ci dessus, les surfaces de pleine terre existantes devront être maintenues.

Objectif de plantation des espaces de pleine terre :

- ✓ Aucune exigence de plantation n'est imposée en dessous de 100 m^2 de surface de pleine terre
- ✓ Les espaces de pleine-terre devront être plantés à raison d'au moins 20 unités de plantations par tranche de 100 m^2 atteinte, dont au moins 1 arbre par tranche de 200 m^2.

Soit par exemple :

Pour une surface de pleine terre	Nb d'unités de plantations éxigé	Dont nb d'arbre à inclure
< 100 m^2	Aucune	
>= 100 m^2 et < 200 m^2	20	
>= 200 m^2 et < 300 m^2	40	Dont au moins 1 arbre
>= 300 m^2 et < 400 m^2	60	Dont au moins 1 arbre
>= 400 m^2 et < 500 m^2	80	Dont au moins 2 arbres
Et ainsi de suite …		

- ✓ Les unités de plantation sont à panacher selon le tableau des unités de plantations ci-dessous.
  Dans le cas où des arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total de plantation requis sur les espaces de pleine terre.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

✓ Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres à maturité ne sont autorisées qu'à une distance minimale de 2 m des limites séparatives ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Tableau des unités de plantations :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc
Buisson ou élément de haie	5	1 à 3 m	Multiple
Arbuste	10	3 à 7 m	Unique ou multiple
Arbre de moyen développement (force entre 8 et 14 cm à la plantation)	20	7 à 20 m	Unique
Arbre de grand développement (force supérieure à 14 cm à la plantation)	40	> 20 m	Unique

Le choix des espèces s'appuiera sur les recommandations du chapitre 2.3.3 – Espèces végétales.

2.3.2.2 – Exceptions

✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.3.2

2.3.3 – Espèces végétales

Les règles générales à respecter sont les suivantes :

✓ En plus de leur apport esthétique et paysager, les espaces verts participent à la trame verte et bleue en ville. Dans ce sens, sont recherchés :

- Un choix des essences adapté à la nature des sols, à la disponibilité en eau, à l'exposition comme à la taille du terrain, dans un contexte de changement climatique (voir préconisations CAUE77)
- Des aménagements associant les strates herbacées, arbustives et arborées
- Des plantations composées d'essences locales définies en Annexe VI diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc.
- Des haies diversifiées d'essences locales (Annexe VI). Les haies mono-spécifiques (thuyas, troènes…) sont interdites, à l'exception des charmilles

✓ De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.

✓ Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (Annexe VII) est interdite.

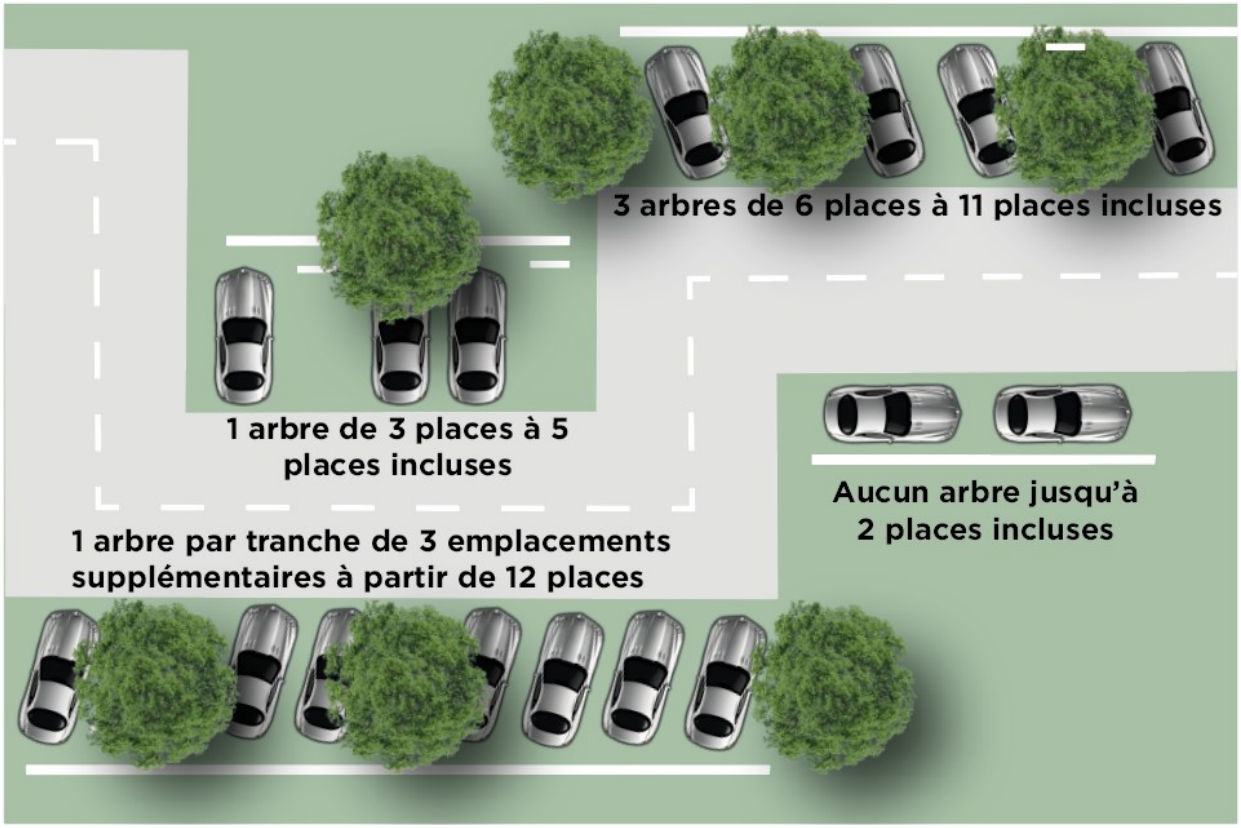
Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3.4 – Parcs de stationnement et leurs accès

Les règles générales à respecter sont les suivantes :

- ✓ Les aires de stationnement en surface seront plantées en fonction du nombre de places de stationnement de la manière suivante:

Nb de places de stationnement	**Obligation de planter**
Moins de 3 places	Aucun arbre de moyen développement
Entre 3 et 5 places incluses	1 arbre de moyen développement
Entre 6 et 11 places incluses	3 arbres de moyen développement
à partir de 12 places	1 arbre de moyen développement par tranche de 3 emplacements supplémentaires



- ✓ Les aires de stationnement comportant plus de 10 places devront recevoir un traitement paysager qui intègre la collecte et le traitement des eaux de pluies et de ruissellement.
- ✓ L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Toutefois, des dérogations sur ce point pourront être accordées dans le cadre d'un programme paysager qualitatif.
- ✓ Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- ✓ Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

2.3.5 – Espaces verts protégés (EVP)

Il n'est pas fixé de règle.

2.3.6 – Espaces verts protégés (EBC)

Il n'est pas fixé de règle

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.4 – STATIONNEMENT

2.4.1 – Règle générale

2.4.1.1 – Principe général

Le nombre de places de stationnement est défini aux articles 2.4 suivants.

- ✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique. Les rampes d'accès aux aires de stationnements en sous-sol ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des trottoirs.
- ✓ Le stationnement devra être réalisé selon les normes minimales sont définies aux articles suivants :
  - Lors des opérations de :
    - Construction nouvelle
    - Reconstruction
    - Changement de destination
  - Lors de travaux d'extension ou de réaménagement de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un nouveau logement, les normes définies ci-après s'appliqueront pour chaque logement créé.
  - Lors de travaux d'extension d'autres locaux, les normes ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

  Dans tous les cas, le nombre de places exigibles sera arrondi à l'entier supérieur.

2.4.1.2 – Traitement des sols

- ✓ Toute place de stationnement devra être aménagée de façon à faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement. Les matériaux et installations drainants sont à privilégier. Les enrobés bitumineux sont à proscrire.

2.4.1.3 – Exceptions aux règles de stationnement

- ✓ Il ne sera pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, **si** :
  - Les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont déjà insuffisantes pour les réaliser.

  ou

  - La surface de plancher créée par les travaux est inférieure ou égale à 80 m^2 et que le projet ne crée pas de nouveaux logements

  Dans tous les cas, les travaux ne doivent pas supprimer de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.
- ✓ Les équipements d'intérêt général et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.4 (Sauf article 2.4.2)

2.4.2 – Dimension des places de stationnement pour les véhicules légers

- ✓ Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et les dimensions d'au moins :
  - longueur : 5 m .
  - largeur : 2,60 m.
  - + 5 m de dégagement.
- ✓ Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes :
  - longueur : 5 m.
  - Largeur : 3,30 m.
  - + 5 m de dégagement.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.4.3 – Nombres de stationnement pour les véhicules légers

* Pour les règles particulières (2.4.3-xxx) se référer aux tableaux des règles particulières détaillées après ce tableau

Destination / Sous-destination		Nb de Places de stationnement exigées	Places Visiteurs et/ou PMR	Autres Règles particulières*
Exploitation agricole et forestière				
	Toutes Sous-destinations	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Habitation				
	Logement :			
	➢ Individuel (< 50 m²)	1 place	*Non exigé*	
	➢ Individuel (>= 50 m²)	2 places	*Non exigé*	2.4.3-RH3
	➢ Collectifs (<= 10 logements)	1 place par logement < 50 m² 2 places par logement >= 50 m²	minimum 2 places visiteurs	2.4.3-RC2 2.4.3-RH1 2.4.3-RH2 2.4.3-RH3 2.4.3-RH4 2.4.3-RP1
	➢ Collectifs (> 10 logements)	2 places par logement	10% minimum du nb total de logements (minimum 2 places dont 1 PMR)	
	Hébergement	Voir règle 2.4.3-RC1	2.4.3-RC1 2.4.3-RP1	2.4.3-RH1 2.4.3-RH2
Commerce et activités de service				
	Toutes Sous-destinations	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
	Toutes Sous-destinations	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
	Toutes Sous-destinations	*Non Concerné*	*Non Concerné*	

Détails des règles particulières indiquées dans le tableau pour le stationnement des véhicules légers :

RC : Règles Concernant les constructions autres que les logements individuels:	
2.4.3-RC1	**Même si le nombre de places de stationnement n'est pas précisé ou exigé dans le tableau, des places de stationnement pourront être demandées**. Ce nombre de places de stationnements (occupants ou visiteurs) à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement, de sa situation géographique, notamment de sa proximité avec des transports en commun ou des parkings publics, ou de la possibilité de mutualisation du parc de stationnement avec d'autres activités.
2.4.3-RC2	Sur décision motivée, le nombre de places de stationnement exigées (occupants ou visiteurs) pour les véhicules légers par le règlement pourra être diminué, à raison d'une place de stationnement véhicule léger en contrepartie de l'aménagement de six places pour les 2 roues non motorisés.

RH : Règles Concernant les Habitations:	
2.4.3-RH1	**Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement** : il est exigé des pré-équipements du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
2.4.3-RH2	**Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement** : Les places commandées sont interdites.
2.4.3-RH3	**Pour les nouvelles constructions** : Aucune place de stationnement couvert n'est exigée. Leur localisation sera de préférence non visible depuis la voie ou emprise publique.
2.4.3-RH4	**Pour les logements locatifs sociaux : 1 seule place de stationnement par logement est exigée**

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

RP : Règles Concernant les places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées (PMR):	
2.4.3-RP1	**Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement :** Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

2.4.4 – Dimension des places de stationnement pour les deux-roues

Pour les 2 roues motorisés :

- ✓ Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions d'au moins :
  - longueur : 2,30 m
  - largeur : 1,20 m

Pour les 2 roues Non motorisés

- ✓ Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à celles prescrites dans le PDUIF (voir Annexe I).

2.4.5 – Règles de Stationnement des deux-roues motorisés

- ✓ Les logements individuels ne sont pas concernés par les règles ci-dessous
- ✓ Le Stationnement des 2 roues Motorisés devra respecter à minima les règles suivantes :

RD : Règles Concernant le stationnement des 2 roues motorisés	
2.4.5-RD1	**Pour les constructions à usage d'habitation** comportant plus de 400 m² de surface de plancher : un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés

2.4.6 – Règles de Stationnement des deux-roues Non motorisés

- ✓ Les logements individuels ne sont pas concernés par les règles ci-dessous
- ✓ Les projets de constructions nouvelles devront respecter à minima les règles du PDUIF sauf si la règlementation en vigueur du CCH est plus restrictive.

  Voir détails des règles du PDUIF et du CCH en Annexe I

Règle supplémentaire pour le stationnement des 2 roues Non Motorisés :

RC : Règles Concernant les constructions autres que les logements individuels :	
2.4.6-RC1	Une aire de stationnement extérieure pour les 2 roues Non motorisés pour les visiteurs devra être aménagée et devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement, de sa situation géographique, cette règle de stationnement pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations aux services publics ou d'intérêt général.
2.4.6-RC2	***(Règle extraite du CCH)*** **Pour les bâtiments groupant au moins deux logements** Les espaces de stationnements pour les 2 roues Non-motorisés des occupants devront être sécurisés, se situer de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol du bâtiment, et accessibles facilement depuis les points d'entrée du bâtiment

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

AUB- SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 – Accès

- ✓ En cas de division d'une parcelle en propriété ou en jouissance, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la voie de desserte, si celui-ci de répond pas au règles de l'article 3.1.1. Le terrain ainsi obtenu par cette division sera de ce fait inconstructible. Toute division parcellaire,en vue de créer un lot à batir, qui ne respecterait pas les règles d'accès sera refusée.

3.1.1.1 – Règles de constructibilité

- ✓ Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie de desserte publique ou privée en état de viabilité ouverte à la circulation automobile et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères, d'au moins 3,50 m de large.

3.1.1.2 – Règles générales pour les accès

- ✓ Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à ne pas apporter de gêne à la circulation publique et à la sécurité routière. Le nombre d'accès aux voies sera limité au minimum indispensable.
- ✓ La localisation des accès des véhicules devra être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie, sauf accord du gestionnaire de la voirie
- ✓ Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs et de leurs aménagements urbains et paysagers, sauf accord du gestionnaire de la voirie.
- ✓ Pour les constructions principales en second rideau, celle-ci devront être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3,50 m de largeur d'emprise.
- ✓ les accès de moins de 5 m de large ne pourront desservir qu'une seule construction principale.
- ✓ Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès sera interdit sur la ou les voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.
- ✓ Pour les constructions autre que les logements individuels, dont l'accès est obtenu via un chemin d'au moins 20 mètres, celui-ci devra être aménagé afin de permettre la circulation sécurisée des véhicules légers et des piètons, et respecté les règles liées aux voies en impasse (voir chapitre voirie).

3.1.1.3 – Traitement des accès

- ✓ Les accès et leurs accotements éventuels (cheminement piétons ou cycliste) devront être aménagés de façon à faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement. Les matériaux et installations drainants sont à privilégier. Les enrobés bitumineux sont à proscrire.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.1.2 – Voirie

3.1.2.1 – Règles générales

- ✓ Les créations et modifications de voies se raccordant sur les voies départementales sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.
- ✓ Lors de la création ou modifications de voies (en et hors agglomération), en fonction de la position des accès existants ou à créer, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- ✓ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.
- ✓ Les voies nouvelles à créer en vue de desservir plusieurs constructions principales, seront de préférence à sens unique pour limiter l'artificialisation des sols, tant que l'entrée et la sortie de ces nouvelles voies et leur sens de circulation, soient compatibles avec les sens de circulation et la fréquentation des voies existantes auxquelles elles se rattachent.
- ✓ Les voies nouvelles à créer devront être aménagées de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leurs passages, la largeur minimum des chemins piétonniers réservés doit être de 1,50 m.
- ✓ Les voies nouvelles devront être constituées de la manière suivante :
  - Si la voie est à double sens :
    à minima d'une emprise de 5 m pour la voie et 1,50 m d'accotement pour le cheminement piétons, soit 6,50 m.
  - Si la voie est à sens unique :
    à minima d'une emprise de 3,50 m pour la voie et 1,50 m d'accotement pour le cheminement piétons, soit 5,00 m.
- ✓ Pour les voies en double sens : des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis aux conditions cumulées :
  - Que la largeur de l'emprise de ce tronçon soit de 5 m minimum
    (dont 1,50 m pour le cheminement piéton) ,
  - Qu'une bonne visibilité soit assurée,
  - Que la partie étroite n'excède pas 20 m de longueur et ne représente pas plus de la moitié de la longueur totale de la voie. Cependant, si une voie à sens unique est prévue dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), la partie étroite pourra excéder 20 m de longueur.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.1.2.2 – Règles pour les voies en impasse

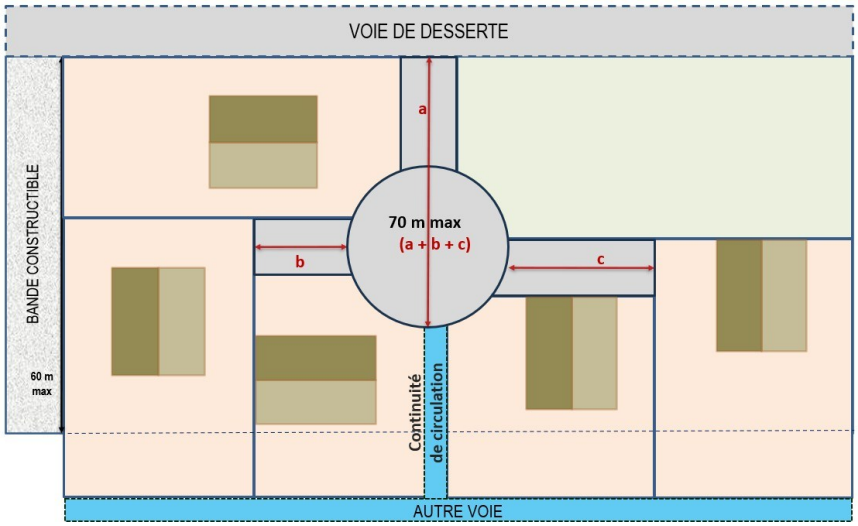
- ✓ Les nouvelles voies en impasse ne seront tolérées que dans le cas où toute autre solution d'aménagement est impossible. Elles devront alors comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leurs extrémités, indépendamment des aménagements nécessaires à l'accessibilité des pompiers, ou des véhicules de collecte des déchets le cas échéant.

  La création d'une nouvelle voie en impasse ne sera alors autorisée que **si** :

  - Cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du présent PLU.

  Ou

  - La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 70 m, surface de retournement comprise, et qu'une continuité de circulation soit assurée par une voie de circulations douce.



3.1.2.3 – Traitement des accotements et cheminements doux

- ✓ Pour toute nouvelle voie, les accotements éventuels (trottoirs, cheminements piétons ou cycliste) devront être aménagés de façon à faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement.
  Les matériaux et installations drainants sont à privilégier. Les enrobés bitumineux sont à proscrire.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.1.3 – Desserte des véhicules incendie

- ✓ La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 (1), pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2ème partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.
  Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.
- ✓ Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).
- ✓ Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m^2 (4 x 8), en sur largeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

(1) Pour l'application de l'article 3.1.3 ci-avant, les voies d'accès sont définies comme suit :
A. - Voie utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie (voie engins).
La voie engins est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :
Largeur : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;
Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ; Surlargeur S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
Pente inférieure à 15 p. 100.
B. - Voie utilisable pour la mise en station des échelles (voies échelles).
La " voie échelles " est une partie de la " voie engins " dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :
La longueur minimale est de 10 mètres ;
La largeur, bandes réservées au stationnement exclues, est portée à 4 mètres ;
La pente maximum est ramenée à 10 p. 100 ;
La résistance au poinçonnement est fixée à 100 kilonewtons sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre ;
Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours (voie engins). Les voies échelles peuvent soit être parallèles, soit perpendiculaires à la façade desservie.
Voies parallèles : leur bord le plus proche doit être à moins de 8 mètres et à plus de 1 mètre de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade pour l'emploi des échelles de 30 mètres.
La distance est réduite à 6 mètres pour les échelles de 24 mètres et à 3 mètres pour les échelles de 18 mètres.
Voies perpendiculaires : leur extrémité doit être à moins de 1 mètre de la façade et elles doivent avoir une longueur minimale de 10 mètres.
En outre, dans le cas où le maire décide que les bâtiments classés en troisième famille B peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A (conformément au troisième alinéa du troisièmement de l'article 3), ne sont considérées comme accessibles que les logements dont un point d'accès (bord de la fenêtre ou châssis) est situé, en projection horizontale, à moins de 6 mètres du bord de la voie pour l'emploi des échelles de 30 mètres. Cette distance est réduite à 2 mètres pour les échelles de 24 mètres et nulle pour les échelles de 18 mètres. Toutefois, sont également considérés comme accessibles les logements dont le point d'accès, bien que situé au-delà des distances fixées ci-dessus, permet néanmoins de les atteindre par un parcours sûr(balcon filant, passerelle, terrasse).

3.1.4 – Dispositions particulières

Ne sont pas assujettis aux règles de l'article 3.1, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 – Alimentation en eau potable

- ✓ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit pouvoir être alimentée par branchement à un réseau public de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- ✓ Le branchement Eau Potable doit être effectué conformément aux dispositions du Règlement du Service Public de production et de distribution d'eau potable du gestionnaire eau potable (SIDEAU) annexé au présent règlement de PLU.

3.2.2 – Réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales

3.2.2.1 – Règles générales

- ✓ Les raccordements Eaux usées et Eaux pluviales doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement du service public d'assainissement collectif du gestionnaire assainissement annexé au présent règlement de PLU.
- ✓ La conformité des raccordements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de raccordement correspondante par le délégataire.
- ✓ Compte tenu des obligations du gestionnaire du réseau d'assainissement (SIDASS) en termes de conformités réglementaires de ses systèmes d'assainissement, le raccordement des eaux pluviales sur réseau unitaire est interdit. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une démonstration technico-économiques rigoureuse de la part du pétitionnaire.

3.2.2.2 – Eaux usées

- ✓ Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans le respect du règlement de service de l'assainissement collectif.
  Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave, ou de coût excessif, de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs non collectif ANC, conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- ✓ Les dispositifs de traitement des eaux usées evront être conçus de manière :
  - à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ;
  - à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dans le cas où il serait réalisé.
- ✓ Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- ✓ Le rejet des eaux épurées par un système d'assainissement non collectif dans le milieu naturel superficiel, s'il est autorisé par le propriétaire ou le gestionnaire dudit milieu, pourra être soumis à conditions particulières.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2.2.3 – Eaux pluviales

Règle générale :

- ✓ Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Selon ses caractéristiques, le rejet de ces eaux dans le milieu naturel superficiel doit faire l'objet de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire dudit milieu et, le cas échéant, des services compétents de police de l'eau :
  - La gestion a minima des petites pluies (10 mm) sera réalisée en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial ;
  - Les événements pluvieux plus importants (jusqu'à des pluies de retour trentennales) feront l'objet d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec le cas échéant, un rejet à débit régulé vers le réseau d'eau pluvial. Si seul un réseau unitaire est présent, le rejet à débit limité doit être une exception.
- ✓ Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est la règle générale (notion de rejet zéro).

S'il existe un réseau séparatif apte à recueillir les eaux pluviales :

- ✓ Les aménagements sur le terrain garantissant leur évacuation dans ledit réseau seront tolérés. La commune ou le gestionnaire assainissement ou tout autre service ayant compétence se réserve le droit d'imposer la création d'ouvrages de pré-traitement et de régulation de débit avant rejet dans les réseaux d'Eaux Pluviales ou Unitaires.

3.2.3 – Tous Réseaux : règles diverses

- ✓ Lors de la réalisation de logements collectifs ou de locaux d'activités, les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- ✓ Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé: ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.
- ✓ Dans les zones inondables : les réseaux souterrains devront respecter les prescriptions des PPRI.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2.4 – Collecte sélective des déchets, et autres collectes

- ✓ Les bâtiments d'habitation comportant plus de trois logements doivent obligatoirement intégrer des locaux accessoires spéciaux destinés aux ordures ménagères en rez-de-chaussée. Ces locaux seront ventilés et adaptés aux différentes collectes, dans les conditions suivantes :
  - utilisation de conteneurs roulants de grande contenance,
  - manutention facile des conteneurs (pente, rayon de courbure, paliers...)
  - stockage suffisant
  - localisation des conteneurs en un seul point du bâtiment ou du site concerné, facilement accessible depuis le domaine public.
- ✓ Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction en vue d'affecter la totalité de la construction à usage d'habitation, ou d'une extension, ou d'une réhabilitation des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères, ces dispositions s'appliquent. Elles pourront être adaptées si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas.
- ✓ Les constructions à usage de commerce et service devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface suffisante au regard de l'activité envisagée.
- ✓ Les bâtiments à usage d'activité ou de bureau devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface minimum de 2 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
- ✓ Dans tous les Cas, Le pétitionnaire devra respecter les recommandations du gestionnaire de la collecte des déchets (SMICTOM) concernant la taille et l'emplacement des locaux destinés aux déchets lors du dépôt du permis de construire.

3.2.5 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

3.2.5.1 – Fibre optique

- ✓ Toutes les constructions principales raccordées à l'électricité devront être équipées de fourreaux permettant leur raccordement au futur réseau de communications électroniques (Fibre Optique).
- ✓ Les opérations comportant plus d'un logement auront obligation de raccordement au futur réseau de communications électroniques (Fibre Optique).

3.2.5.2 – Alimentation pour véhicule rechargeable

- ✓ Toute construction comportant au minimum 3 logements, équipées de places de stationnements doit doter une partie de ces places de gaines techniques, cablages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ZONE AUX

Extrait du rapport de présentation :

« Elle se situe en extension du pôle économique des renardières pour un développement ultérieur.
Elle doit permettre un développement économique de la commune dans un cadre réglementaire permettant un respect de la qualité paysagère, architecturale et urbaine déjà existante ».

En fonction de leur localisation, les futurs projets devront prendre en compte les Orientation d'Aménagement et de Programmation suivantes :

- **OAP n°7« Les Clubs »**
- **OAP thématique « Artisanat et Commerces »**
- **OAP thématique « Trames écologiques »**

Ces OAP sont décrites en pièce 3 du présent PLU.

Le règlement de la zone AUX doit également être complété par les règlements des servitudes et particulièrement les PPRI de la vallée du Loing et de la vallée de la seine qui impactent le territoire.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

AUX- SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

TABLEAU GENERAL DES AUTORISATIONS DE CONSTRUCTIONS PAR DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Légende du tableau suivant :

✓ : **Autorisé**	! : **Autorisé sous conditions**. Dans ce cas, il convient de se référer aux conditions particulières mentionnées au paragraphe **1.2**	X : Interdit

Destination / Sous-destination :		**AUX**
Exploitation agricole et forestière		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation		
	Logement :	!
	Hébergement	X
Commerce et activités de service		
	Artisanat et commerce de détail	!
	Restauration	X
	Commerce de gros	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	!
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
	Industrie	✓
	Entrepôt	✓
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition.	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.1 – INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1 – Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures à l'air libre et les fourrières.
- Le camping, le caravanage.
- Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction.
- Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur.
- Les éoliennes domestiques au sol autres que celles citées en 1.2.

1.1.2 – Bâtiments, murs et arbres remarquables

- La zone n’est pas concernée.

1.1.3 – Trame bleue (Seine, Loing, Orvanne, Lunain, rus, étangs et mares)

- La zone n’est pas concernée.

1.1.4 – Zones humides

Sont interdits dans les zones humides avérées :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des sites recensés
- Les constructions en sous-sol ou avec sous-sol
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les affouillements et exhaussements des sols
- La création de plans d'eau artificiels
- Les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

1.1.5 – Espaces Vert Protégés (EVP)

- La zone n’est pas concernée.

1.1.6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

- La zone n’est pas concernée.

1.1.7 – Milieux calcicoles

- La zone n’est pas concernée.

1.1.8 – Lisières de Massifs Boisés

- La zone n’est pas concernée.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.1.9 – Canalisation de gaz

Est interdit :

- ✗ Toute construction dans une bande de servitude dite « non-aedificandi » de 5 m de part et d'autre de la canalisation ;

Les servitudes fortes et faibles dits « d'implantation » et les servitudes dites « de maitrise de l'urbanisation » s'appliquent.

1.1.10 – Dégagements aéronautiques de l'aérodrome de Moret-Episy

Est interdit :

- ✗ L'édification d'Immeubles de Grande Hauteur dans le périmètre de ces dégagements.

La servitude T7 s'applique.

1.2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les occupations du sol non interdites au point 1.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve :

- de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VII du titre I du présent règlement ;
- de faire l'objet de prospections zones humides au préalable dans les enveloppes identifiées à ce titre;
- de la réalisation ou du renfort de tous les équipements, voies et réseaux nécessaires à la charge du pétitionnaire et de se conformer aux obligations de raccordement aux réseaux qui leur incombent, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme ;
- qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble et respectent les orientations d'aménagement et de programmation.

1.2.1 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1.2.1.1 – Habitation / Logement

Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les constructions et installations destinées à l'habitat aux conditions suivantes :
  - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité,
  - que leurs surfaces de plancher soient de moins de 50 m2 par unité foncière,
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

1.2.1.2 – Artisanat et commerce de détail

- ✓ la sous-destination « artisanat et commerce de détail » peut être autorisée selon les dispositions figurant dans l'OAP thématique « Artisanat et Commerces » et dans l'OAP n°7 « les Clubs ».

1.2.1.3 – Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- ✓ Les constructions et installations destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle peuvent être autorisée à condition qu'elles soient directement liés à l'activité artisanale.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.2.1.4 – Autres travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisées dans l'ensemble de la zone, secteurs compris, sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- ✓ Les antennes relais doivent être situées à plus de 100 m des écoles, crèches et établissements de santé.
- ✓ Les éoliennes domestiques au sol sous condition que leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage en matière de bruit et de hauteur
(voir conditions détaillées au chapitre 2.2.1.1)

1.2.2 – Bâtiments, murs et arbres remarquables

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.3 – Trame bleue (Seine, Loing, Orvanne, Lunain, rus, étangs et mares)

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.4 – Zones humides

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.5 – Espaces Verts Protégés (EVP)

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.7 – Milieux calcicoles

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.8 – Lisières de Massifs Boisés

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.9 – Aqueducs de la Vanne et de la Voulzie

Il n'est pas fixé de règle.

1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

AUX- SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1.1.1 – Constructions nouvelles

- ✓ Les constructions nouvelles doivent être réalisées à 5 m au moins de l'alignement sans surplomb du domaine public.
- ✓ Peuvent être implantés dans une bande d'une profondeur de 5 m à compter de l'alignement:
  - les postes transformateurs,
  - les locaux de tri sélectif,
  - les équipements techniques liés aux réseaux publics et concédés.
- ✓ En cas de dénivelé de hauteur entre l'espace public et le terrain, l'implantation d'un mur de soutènement à l'alignement est autorisée nonobstant la règle générale.

2.1.1.2 – Travaux sur constructions existantes

- ✓ L'extension ou la surélévation de bâtiments existants implantés à moins de 5 m de l'alignement peut être autorisée dans le prolongement de la façade existante, sauf si l'extension a une surface de plancher supérieure à l'existant.

2.1.1.3 – Exceptions

- ✓ Les petites constructions de moins de 5 m^2 d'emprise au sol et de 2 m de hauteur pourront déroger aux règles de l'article 2.1.1, tant qu'elles ne créent pas de nouvelles vues et n'induisent pas de nouvelles nuisances (bruit, odeur, etc …), et qu'elles sont clairement motivées.
- ✓ Les règles précédentes ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 – Constructions nouvelles

Par rapport aux Limites séparatives, latérales et de fond :

- ✓ La construction est autorisée :
  - sur les limites séparatives latérales sans création de baies :
    - **Si** la largeur du terrain *(voir Lexique)* est inférieure ou égale à 15 m :
      la construction pourra s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales
    - **Sinon** (la largeur du terrain est supérieure à 15 m) **:**
      la construction pourra s'implanter sur une seule des limites séparatives latérales
  - en retrait des limites séparatives latérales ou de fond, dans ce cas, elle doit s'écarter d'une distance comptée horizontalement de toute baie, balcon ou terrasse, égale :
    - à un minimum de 5 m, si elle comporte des baies
    - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.

2.1.2.2 – Constructions existantes

- ✓ Dans le cas de la division d'un terrain déjà bâti, la construction existante devra respecter les règles de retrait d'une construction nouvelle par rapport aux nouvelles limites séparatives.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.1.2.3 – Extensions de constructions existantes :

Si l'extension est supérieure à la surface de plancher de la construction existante, elle doit être considérée comme une construction nouvelle.

Par rapport aux Limites séparatives latérales et de fond :

- ✓ L'extension est autorisée :
  - sur les limites séparatives latérales sans création de baies :
    - **Si** la largeur du terrain *(voir Lexique)* est inférieure ou égale à 15 m :
      la construction pourra s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales
    - **Sinon** (la largeur du terrain est supérieure à 15 m) :
      la construction pourra s'implanter sur une seule des limites séparatives latérales
  - en retrait des limites séparatives latérales ou de fond, dans ce cas, elle doit s'écarter d'une distance comptée horizontalement de toute baie, balcon ou terrasse, égale :
    - à un minimum de 5 m, si elle comporte des baies
    - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.
- ✓ L'extension de faible importance pourront être autorisée soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 2 m.
- ✓ Les extensions importantes pourront se faire dans le prolongement des façades existantes si celles-ci sont situées à 2 m ou plus de la limite séparative, sans création de baie à moins de 5 m cette limite. Dans le cas contraire, elles devront respecter les dispositions applicables aux constructions nouvelles.

2.1.2.4 – Exceptions

- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.1.2
- ✓ Les abris de jardins de moins de 10 m^2, les pergolas, les carports , les marquises de portes et les ombrières pourront déroger aux règles de l'article 2.1.2.
- ✓ Les petites constructions de moins de 5 m^2 d'emprise au sol et de 2 m de hauteur pourront déroger aux règles de l'article 2.1.2, tant qu'elles ne créent pas de nouvelles vues et n'induisent pas de nouvelles nuisances (bruit, odeur, etc …), et qu'elles sont clairement motivées.
- ✓ Les règles précédentes ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

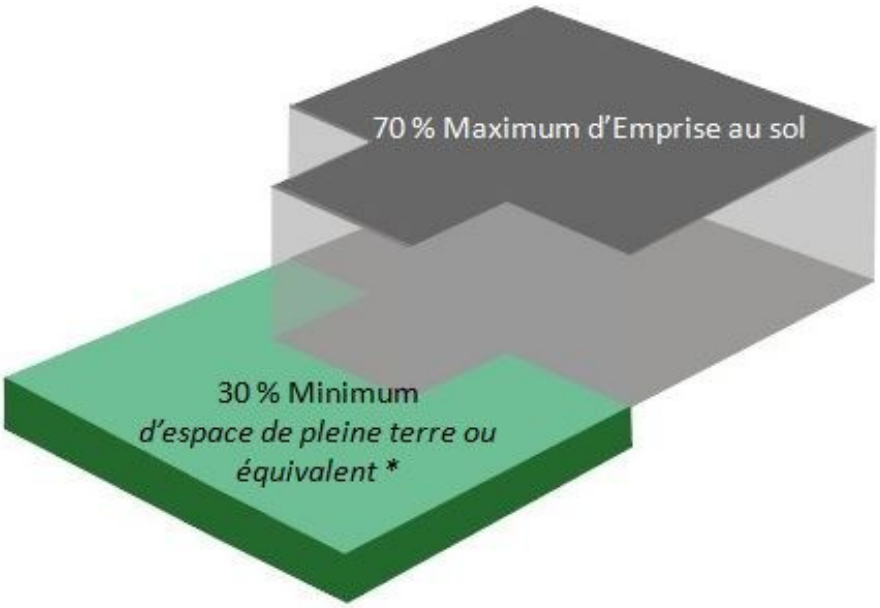
- ✓ Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions non contiguës

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.1.4 – Emprise au sol

2.1.4.1 – Règle générale

- ✓ L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.



**voir règles concernant les objectifs de respect des espaces de pleine terre au chapitre 2.3.2*

2.1.4.2 – Exceptions

- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.1.4.

2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

2.1.5.1 – Règles générales

- ✓ Pour les terrains en pente, la hauteur maximale sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.
- ✓ La hauteur maximale des constructions, mesurée par rapport au niveau du sol naturel, à l'exclusion des installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement de l'activité, est de 12 m.

2.1.5.2 – Exceptions

- ✓ Les pylônes sont exemptés de la règle de hauteur maximale.
- ✓ La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone, secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions particulières :

- ✓ Les dispositions édictées dans les articles suivants relatifs aux façades,aux clôtures et aux toitures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural sous réserve toutefois que le projet et son intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiés et justifiés.
- ✓ Dans le cas d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, toute demande de dérogation aux règles de l'article 2.2.1, devra être argumentée, sous réserve que l'intégration du projet dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.2 sous réserve que l'intégration du projet dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

2.2.1 – Aspect général

2.2.1.1 – Règles générales

Règles d'aspect architectural :

- ✓ Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.
- ✓ Les couleurs des matériaux de parement, peintures et enduits extérieurs, devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.Les couleurs choisies devront permettre la meilleure insertion possible dans le paysage. Le nuancier définit en Annexe II ne s'applique pas à cette zone.
- ✓ Toute construction employant des matériaux destinés à être recouverts (ex : carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) devra être enduite.
- ✓ Les matériaux s'inscrivant dans une démarche de développement durable sont préconisés.
- ✓ La mise en œuvre de tout dispositif d'énergie alternative est encouragée. L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques devra être parfaitement intégrée au projet architectural.

2.2.1.2 – Règles générales sur les petits éléments

- ✓ Les équipements techniques devront être traités à l'échelle de l'immeuble, afin d'en limiter l'impact sur l'architecture et/ou la vue du domaine public.
- ✓ Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires devront être enterrées, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne devront pas être visibles de la voie publique.
- ✓ Les pompes à chaleur et les éoliennes domestiques au sol dont les caractéristiques et localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage, en matière de bruit et de paysage, sont autorisées dans la limite de 2 mètres de hauteur.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2.2 – Clôtures

Toute création ou modification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.
Les clôtures devront respecter les règles générales suivantes :

- ✓ Les clôtures seront constituées :
  - soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.
  - soit d'éléments verticaux et/ou horizontaux à claires-voies.
- ✓ En limites séparatives, la hauteur de la clôture sera limitée à 2 m. Pour les terrains en pente, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 m au point médian.
- ✓ Les clôtures des ICPE pourront être constituées d'un mur tout hauteur n'excédant pas 2 m, doublé d'une haie située à l'extérieur.

2.2.3 – Toitures

- ✓ Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- ✓ Afin de casser l'aspect cubique des bâtiments d'activités, l'acrotère pourra être traitée pour simuler une toiture à pente.

2.2.4 – Insertion et qualité environnementale

- ✓ Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
  - Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
  - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
  - Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
  - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions particulières

- ✓ Les dispositions édictées dans les articles relatifs à la protection des plantations existantes, aux respect des espaces de pleine terre et objectifs de plantation, pourront ne pas être respectées si des dispositions contraires au règlement sont imposées par tout organisme public ayant autorité (exemple ARS, DRIEAT…)

2.3.1 – Protection des plantations existantes

- ✓ La protection de la végétation, des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement, est la règle, afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, le maintien d'îlôt de fraicheur et limiter l'érosion des sols.
- ✓ Les implantations des constructions doivent tenir compte des arbres de grand développement existants. Pour garantir le maintien et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions et pour préserver les plus beaux sujets.
- ✓ En l'absence de solutions alternatives, l'abattage des arbres existants de moyen et grand développement est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.
- ✓ L'abattage des arbres peut également être autorisé si il est rendu nécessaire par leur état sanitaire ou pour des motifs de sécurité publique.
- ✓ Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs arbres rendu nécessaire par un projet de construction nouvelle ou d'autres travaux, alors les objectifs de plantation exigés au 2.3.2 doivent être respectés.

2.3.2 – Objectifs de respect et de plantation des espaces de pleine terre

2.3.2.1 – Règles générales

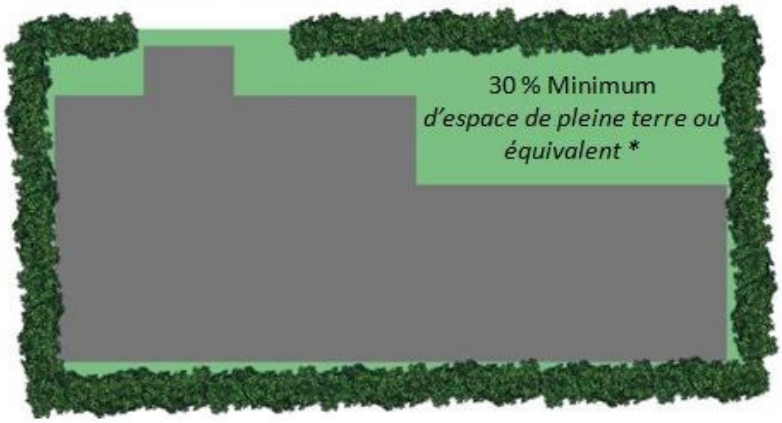
Surface de pleine terre exigée :

- ✓ L'unité foncière devra comporter 30% d'espace libre de toute construction (y compris les parkings non couverts,les voies internes, et les aires de stockage à l'air libre) qui devront être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à :
  - 10% de l'unité foncière, aménagés en surface de pleine terre
  - 20% de l'unité foncière, aménagés en pleine terre ou en équivalent (voir Lexique).
- ✓ Pour les unités foncières déjà baties ne respectant pas le pourcentage de pleine terre exigé ci dessus, les surfaces de pleine terre existantes devront être maintenues.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Objectif de plantation des espaces de pleine terre :

- ✓ En cas de recul du bâti sur limites séparatives, des plantations de haies composées d'arbustes et/ou d'arbres d'essences diversifiées sont demandées afin d'intégrer les parcelles dans leur environnement.



- ✓ Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres à maturité ne sont autorisées qu'à une distance minimale de 2 m des limites séparatives ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

2.3.2.2 – Exceptions

- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.3.2

2.3.3 – Espèces végétales

Les règles générales à respecter sont les suivantes :

- ✓ En plus de leur apport esthétique et paysager, les espaces verts participent à la trame verte et bleue en ville. Dans ce sens, sont recherchés :
  - Un choix des essences adapté à la nature des sols, à la disponibilité en eau, à l'exposition comme à la taille du terrain, dans un contexte de changement climatique (voir préconisations CAUE77)
  - Des aménagements associant les strates herbacées, arbustives et arborées
  - Des plantations composées d'essences locales définies en Annexe VI diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc.
  - Des haies diversifiées d'essences locales (Annexe VI).
  - Les haies mono-spécifiques (thuyas, troènes…) sont interdites, à l'exception des charmilles
- ✓ De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.
- ✓ Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (Annexe VII) est interdite.

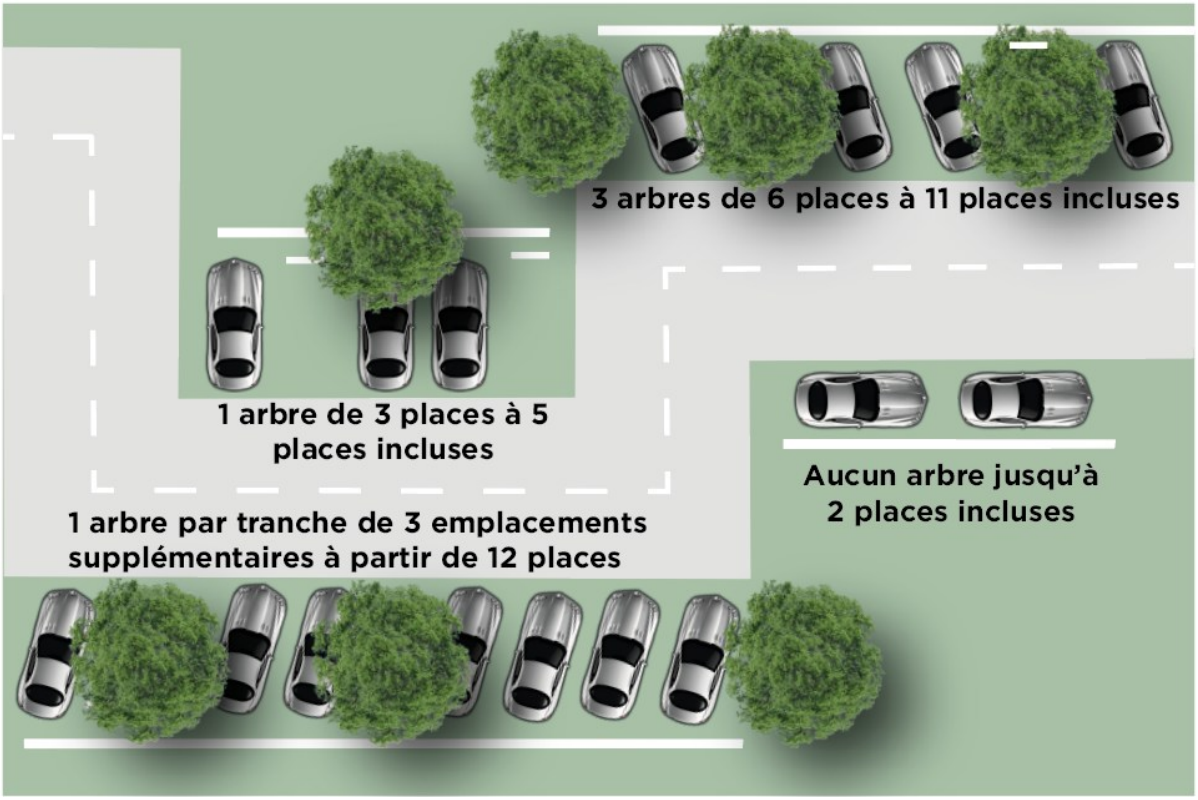
2.3.4 – Parcs de stationnement et leurs accès

Les règles générales à respecter sont les suivantes :

- ✓ Les aires de stationnement en surface seront plantées en fonction du nombre de places de stationnement de la manière suivante:

Nb de places de stationnement	**Obligation de planter**
Moins de 3 places	Aucun arbre de moyen développement
Entre 3 et 5 places incluses	1 arbre de moyen développement
Entre 6 et 11 places incluses	3 arbres de moyen développement
à partir de 12 places	1 arbre de moyen développement par tranche de 3 emplacements supplémentaires

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025



- ✓ Les aires de stationnement comportant plus de 10 places devront recevoir un traitement paysager qui intègre la collecte et le traitement des eaux de pluies et de ruissellement.
- ✓ L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Toutefois, des dérogations sur ce point pourront être accordées dans le cadre d'un programme paysager qualitatif.
- ✓ Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- ✓ Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

2.3.5 – Espaces verts protégés (EVP)

Dans les Espaces Verts Protégés inscrits au plan de zonage.

- ✓ Les arbres existants doivent être préservés. Leur abattage est uniquement autorisé pour des raisons de sécurité ou phytosanitaires, d'aménagement des ENS ou autre plan de gestion défini. Chaque arbre abattu devra pouvoir être remplacé par un arbre de développement équivalent à l'âge adulte sauf en cas de plan gestion défini .
- ✓ En dehors de tout projet de restauration écologique ou d'aménagement des ENS, avec un plan de gestion défini, La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert ou écologique ainsi que sa superficie dans l'unité foncière

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

2.3.6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Il n'est pas fixé de règle

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.4 – STATIONNEMENT

2.4.1 – Règle générale

2.4.1.1 – Principe général

Le nombre de places de stationnement est défini aux articles 2.4 suivants.

- ✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique. Les rampes d'accès aux aires de stationnements en sous-sol ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des trottoirs.
- ✓ Le stationnement devra être réalisé selon les normes minimales sont définies aux articles suivants :
  - Lors des opérations de :
    - Construction nouvelle
    - Reconstruction
    - Changement de destination
  - Lors de travaux d'extension ou de réaménagement de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un nouveau logement, les normes définies ci-après s'appliqueront pour chaque logement créé.
  - Lors de travaux d'extension d'autres locaux, les normes ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

  Dans tous les cas, le nombre de places exigibles sera arrondi à l'entier supérieur.

2.4.1.2 – Traitement des sols

- ✓ Toute place de stationnement devra être aménagée de façon à faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement. Les matériaux et installations drainants sont à privilégier.

2.4.1.3 – Exceptions aux règles de stationnement

- ✓ il ne sera pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, **si** :
  - Les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont déjà insuffisantes pour les réaliser.

  ou
  - La surface de plancher créée par les travaux est inférieure ou égale à 80 m^2 et que le projet ne crée pas de nouveaux logements

  Dans tous les cas, les travaux ne doivent pas supprimer de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.
- ✓ Les équipements d'intérêt général et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.4 (Sauf article 2.4.2)

2.4.2 – Dimension des places de stationnement pour les véhicules légers

- ✓ Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et les dimensions d'au moins :
  - longueur : 5 m .
  - largeur : 2,60 m.
  - + 5 m de dégagement.
- ✓ Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes :
  - longueur : 5 m.
  - Largeur : 3,30 m.
  - + 5 m de dégagement.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.4.3 – Nombres de stationnement pour les véhicules légers

* Pour les règles particulières (2.4.3-xxx) se référer aux tableaux des règles particulières détaillées après ce tableau

Destination / Sous-destination		Nb de places de stationnement exigées	Places Visiteurs et/ou PMR	Autres Règles particulières*
Exploitation agricole et forestière				
	Toutes sous-destinations	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Habitation				
	Logement :			
	➢ Gardiennage (< 50 m2)	1 place	*Non exigé*	
	Hébergement	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Commerce et activités de service				
	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m² de surface de plancher	2.4.3-RC1	2.4.3-RC2
	Commerce de gros	Voir règle 2.4.3-RC1	2.4.3-RC1 2.4.3-RP2	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50 m² de surface de plancher		2.4.3-RC2
	Autres sous-destinations (Restauration, Cinéma, Hôtels, Autres hébergements touristiques)	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Voir règle 2.4.3-RC1	2.4.3-RC1 2.4.3-RP2	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Voir règle 2.4.3-RC1	2.4.3-RC1	
	Autres sous-destinations (Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public)	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
	Industrie	1 place pour 200 m² de Surface de Plancher + 1place PL pour 1500 m² de Surface de Plancher	10% minimum du nb total de places exigibles en colonne de gauche (minimum 2 places)	
	Entrepôt	1 place pour 200 m² de Surface de Plancher + 1place PL pour 1500 m² de Surface de Plancher		
	Bureau	1 place pour 55 m² de surface de plancher		2.4.3-RB1 2.4.3-RC2
	Autres sous-destinations (Centre de congrès et d'exposition, Cuisine dédiée à la vente en ligne)	*Non Concerné*	*Non Concerné*	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Détails des règles particulières indiquées dans le tableau pour le stationnement des véhicules légers :

RC : Règles Concernant les constructions autres que les logements individuels :	
2.4.3-RC1	**Même si le nombre de places de stationnement n'est pas précisé ou exigé dans le tableau, des places de stationnement pourront être demandées**. Ce nombre de places de stationnements (occupants ou visiteurs) à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement, de sa situation géographique, notamment de sa proximité avec des transports en commun ou des parkings publics, ou de la possibilité de mutualisation du parc de stationnement avec d'autres activités.
2.4.3-RC2	Sur décision motivée, le nombre de places de stationnement exigées (occupants ou visiteurs) pour les véhicules légers par le règlement pourra être diminué, à raison d'une place de stationnement véhicule léger en contrepartie de l'aménagement de six places pour les 2 roues non motorisés.

RB : Règles Concernant les constructions à destination de Bureaux :	
2.4.3-RB1	Conformément aux prescriptions du PDUIF, le nombres de places à construire ne devra pas être de plus d'1 place pour 55 m2 de surface plancher. 10 % au moins des places réalisées (minimum une place par opération) seront équipées de recharge pour véhicule électrique ou hybride

RP : Règles Concernant les places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées (PMR):	
2.4.3-RP2	**Pour les ERP disposant d'un parc de stationnement :** Les places adaptées destinées à l'usage du public présentent au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

2.4.4 – Dimension des places de stationnement pour les deux-roues

Pour les 2 roues motorisés :

- ✓ Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :
  - longueur : 2,30 m
  - largeur : 1,20 m

Pour les 2 roues Non motorisés

- ✓ Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à celles prescrites dans le PDUIF (voir Annexe I).

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.4.5 – Règles de Stationnement des deux-roues motorisés

- ✓ Les logements individuels ne sont pas concernés par les règles ci-dessous
- ✓ Le Stationnement des 2 roues Motorisés devra respecter à minima les règles suivantes :

RD : Règles Concernant le stationnement des 2 roues motorisés	
2.4.5-RD1	**Pour les constructions à usage d'habitation** comportant plus de 400 m² de surface de plancher : un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés
2.4.5-RD2	**Pour les constructions relevant de la destination :** « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » et de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », : un équivalent de 2 % minimum des surfaces dédiées au stationnement automobile devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.
2.4.5-RD3	**Pour les équipements d'intérêt collectif et service public :** Le stationnement des deux-roues motorisés devra répondre aux besoins de l'opération prévue Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés pourront être regroupées avec les places véhicules automobiles

2.4.6 – Règles de Stationnement des deux-roues Non motorisés

- ✓ Les logements individuels ne sont pas concernés par les règles ci-dessous
- ✓ Les projets de constructions nouvelles devront respecter à minima les règles du PDUIF sauf si la règlementation en vigueur du CCH est plus restrictive

  Voir détails des règles du PDUIF et du CCH en Annexe I

Règle supplémentaire pour le stationnement des 2 roues Non Motorisés :

RC : Règles Concernant les constructions autres que les logements individuels:	
2.4.6-RC1	Une aire de stationnement extérieure pour les 2 roues Non motorisés pour les visiteurs devra être aménagée et devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement, de sa situation géographique, cette règle de stationnement pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations des équipements des services publics ou d'intérêt général.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

AUX- SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 – Accès

- ✓ En cas de division d'une parcelle en propriété ou en jouissance, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la voie de desserte, si celui-ci de répond pas au règles de l'article 3.1.1. Le terrain ainsi obtenu par cette division sera de ce fait inconstructible. Toute division parcellaire,en vue de créer un lot à batir, qui ne respecterait pas les règles d'accès sera refusée.

3.1.1.1 – Règles de constructibilité

- ✓ Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie de desserte publique ou privée en état de viabilité ouverte à la circulation automobile et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères, d'au moins 3,50 m de large.

3.1.1.2 – Règles générales pour les accès

- ✓ Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à ne pas apporter de gêne à la circulation publique et à la sécurité routière. Le nombre d'accès aux voies sera limité au minimum indispensable.
- ✓ Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès sera interdit sur la ou les voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.
- ✓ La localisation des accès des véhicules devra être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie, sauf accord du gestionnaire de la voirie
- ✓ Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs et de leurs aménagements urbains et paysagers, sauf accord du gestionnaire de la voirie.
- ✓ Pour les constructions principales en second rideau, celle-ci devront être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3,50 m de largeur d'emprise.
- ✓ les accès de moins de 5 m de large ne pourront desservir qu'une seule construction principale
- ✓ Pour les constructions autre que les logements individuels, dont l'accès est obtenu via un chemin d'au moins 20 mètres, celui-ci devra être aménagé afin de permettre la circulation sécurisée des véhicules de tout type et des piètons, et respecté les règles liées aux voies en impasse (voir chapitre 3.1.2 – Voirie).

3.1.2 – Voirie

3.1.2.1 – Règles générales

- ✓ Les créations et modifications de voies se raccordant sur les voies départementales sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie
- ✓ Lors de la création ou modifications de voies (en et hors agglomération), en fonction de la position des accès existants ou à créer, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- ✓ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères le cas échéant.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

- ✓ Les voies nouvelles à créer en vue de desservir plusieurs constructions principales, seront de préférence à sens unique pour limiter l'artificialisation des sols, tant que l'entrée et la sortie de ces nouvelles voies et leur sens de circulation, soient compatibles avec les sens de circulation et la fréquentation des voies existantes auxquelles elles se rattachent.
- ✓ Les voies nouvelles à créer devront être aménagées de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leurs passages, la largeur minimum des chemins piétonniers réservés doit être de 1,50 m.
- ✓ Les voies nouvelles devront être constituées de la manière suivante :
  - Si la voie est à double sens :
    à minima d'une emprise de 5,50 m pour la voie et 1,50 m pour le cheminement piétons,
    soit 7,00 m ;
  - Si la voie est à sens unique :
    à minima d'une emprise de 3,50 m pour la voie et 1,50 m pour le cheminement piétons,
    soit 5,00 m.

  Toute voirie neuve doit également prévoir la circulation des cycles en complément des espaces piétons.
- ✓ Pour les voies en double sens : des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis aux conditions cumulées :
  - Que la largeur de l'emprise de ce tronçon soit de 5,50 m minimum
    (dont 1,50 m pour le cheminement piéton) ,
  - Qu'une bonne visibilité soit assurée,
  - Que la partie étroite n'excède pas 20 m de longueur et ne représente pas plus de la moitié de la longueur totale de la voie. Cependant, si une voie à sens unique est prévue dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), la partie étroite pourra excéder 20 m de longueur.

3.1.2.2 – Règles pour les voies en impasse

- ✓ Les nouvelles voies en impasse ne seront tolérées que dans le cas où toute autre solution d'aménagement est impossible. Elles devront alors comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leurs extrémités, indépendamment des aménagements nécessaires à l'accessibilité des pompiers, et des camions de collecte des déchets le cas échéant.

  La création de nouvelles voies en impasse ne sera alors autorisée que si cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du présent PLU.

3.1.2.3 – Traitement des accotements et cheminements doux

- ✓ Pour toute nouvelle voie, les accotements éventuels (trottoirs, cheminements piétons ou cycliste) devront être aménagés de façon à faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement.
- ✓ Les matériaux et installations drainants sont à privilégier.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.1.3 – Desserte des véhicules incendie

- ✓ La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 (1), pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2ème partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.
  Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.
- ✓ Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).
- ✓ Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m^2 (4 x 8), en sur largeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

(1) Pour l'application de l'article 3.1.3 ci-avant, les voies d'accès sont définies comme suit :
A. - Voie utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie (voie engins).
La voie engins est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :
Largeur : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;
Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ; Surlargeur S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
Pente inférieure à 15 p. 100.
B. - Voie utilisable pour la mise en station des échelles (voies échelles).
La " voie échelles " est une partie de la " voie engins " dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :
La longueur minimale est de 10 mètres ;
La largeur, bandes réservées au stationnement exclues, est portée à 4 mètres ;
La pente maximum est ramenée à 10 p. 100 ;
La résistance au poinçonnement est fixée à 100 kilonewtons sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre ;
Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours (voie engins). Les voies échelles peuvent soit être parallèles, soit perpendiculaires à la façade desservie.
Voies parallèles : leur bord le plus proche doit être à moins de 8 mètres et à plus de 1 mètre de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade pour l'emploi des échelles de 30 mètres.
La distance est réduite à 6 mètres pour les échelles de 24 mètres et à 3 mètres pour les échelles de 18 mètres.
Voies perpendiculaires : leur extrémité doit être à moins de 1 mètre de la façade et elles doivent avoir une longueur minimale de 10 mètres.
En outre, dans le cas où le maire décide que les bâtiments classés en troisième famille B peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A (conformément au troisième alinéa du troisièmement de l'article 3), ne sont considérées comme accessibles que les logements dont un point d'accès (bord de la fenêtre ou châssis) est situé, en projection horizontale, à moins de 6 mètres du bord de la voie pour l'emploi des échelles de 30 mètres. Cette distance est réduite à 2 mètres pour les échelles de 24 mètres et nulle pour les échelles de 18 mètres. Toutefois, sont également considérés comme accessibles les logements dont le point d'accès, bien que situé au-delà des distances fixées ci-dessus, permet néanmoins de les atteindre par un parcours sûr(balcon filant, passerelle, terrasse).

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.1.4 – Dispositions particulières

- ✓ Les passages pour accéder aux chemins d'exploitation doivent être préservés pour les engins agricoles.
- ✓ Tout nouvel accès depuis la RD606 devra faire l'objet d'un accord du Conseil Départemental.
- ✓ Ne sont pas assujettis aux règle des articles au chapitre 3.1, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 – Alimentation en eau potable

- ✓ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit pouvoir être alimentée par branchement à un réseau public de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- ✓ Le branchement Eau Potable doit être effectué conformément aux dispositions du Règlement du Service Public de production et de distribution d'eau potable du gestionnaire eau potable (SIDEAU) annexé au présent règlement de PLU.

3.2.2 – Réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales

3.2.2.1 – Règles générales

- ✓ Les raccordements Eaux usées et Eaux pluviales doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement du service public d'assainissement collectif du gestionnaire assainissement annexé au présent règlement de PLU.
- ✓ La conformité des raccordements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de raccordement correspondante par le délégataire.
- ✓ Compte tenu des obligations du gestionnaire du réseau d'assainissement (SIDASS) en termes de conformités réglementaires de ses systèmes d'assainissement, le raccordement des eaux pluviales sur réseau unitaire est interdit. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une démonstration technico-économiques rigoureuse de la part du pétitionnaire.

3.2.2.2 – Eaux usées

- ✓ Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans le respect du règlement de service de l'assainissement collectif.
  Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave, ou de coût excessif, de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs non collectif ANC, conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- ✓ Les dispositifs de traitement des eaux usées evront être conçus de manière :
  - à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ;
  - à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dans le cas où il serait réalisé.
- ✓ Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- ✓ Le rejet des eaux épurées par un système d'assainissement non collectif dans le milieu naturel superficiel, s'il est autorisé par le propriétaire ou le gestionnaire dudit milieu, pourra être soumis à conditions particulières.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2.2.3 – Eaux pluviales

Règle générale :

- ✓ Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Selon ses caractéristiques, le rejet de ces eaux dans le milieu naturel superficiel doit faire l'objet de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire dudit milieu et, le cas échéant, des services compétents de police de l'eau :
  - La gestion a minima des petites pluies (10 mm) sera réalisée en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial ;
  - Les événements pluvieux plus importants (jusqu'à des pluies de retour trentennales) feront l'objet d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec le cas échéant, un rejet à débit régulé vers le réseau d'eau pluvial. Si seul un réseau unitaire est présent, le rejet à débit limité doit être une exception.
- ✓ Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est la règle générale (notion de rejet zéro).

S'il existe un réseau séparatif apte à recueillir les eaux pluviales :

- ✓ Les aménagements sur le terrain garantissant leur évacuation dans ledit réseau seront tolérés. La commune ou le gestionnaire assainissement ou tout autre service ayant compétence se réserve le droit d'imposer la création d'ouvrages de pré-traitement et de régulation de débit avant rejet dans les réseaux d'Eaux Pluviales ou Unitaires.

3.2.3 – Tous Réseaux : règles diverses

- ✓ Lors de la réalisation de logements collectifs ou de locaux d'activités, les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- ✓ Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé: ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.
- ✓ Dans les zones inondables : les réseaux souterrains devront respecter les prescriptions des PPRI.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2.4 – Collecte sélective des déchets, et autres collectes

- ✓ Les bâtiments d'habitation comportant plus de trois logements doivent obligatoirement intégrer des locaux accessoires spéciaux destinés aux ordures ménagères en rez-de-chaussée. Ces locaux seront ventilés et adaptés aux différentes collectes, dans les conditions suivantes :
  - utilisation de conteneurs roulants de grande contenance,
  - manutention facile des conteneurs (pente, rayon de courbure, paliers...)
  - stockage suffisant
  - localisation des conteneurs en un seul point du bâtiment ou du site concerné, facilement accessible depuis le domaine public.
- ✓ Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction en vue d'affecter la totalité de la construction à usage d'habitation, ou d'une extension, ou d'une réhabilitation des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères, ces dispositions s'appliquent. Elles pourront être adaptées si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas.
- ✓ Les constructions à usage de commerce et activités de service devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface suffisante au regard de l'activité envisagée.
- ✓ Les bâtiments destinés aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface minimum de 2 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
- ✓ Dans tous les cas, le pétitionnaire devra respecter les recommandations du gestionnaire de la collecte des déchets (SMICTOM) concernant la taille et l'emplacement des locaux destinés aux déchets lors du dépôt du permis de construire.

3.2.5 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

3.2.5.1 – Fibre optique

- ✓ Toutes les constructions principales raccordées à l'électricité devront être équipées de fourreaux permettant leur raccordement au futur réseau de communications électroniques (Fibre Optique).
- ✓ Les opérations comportant plus d'un logement auront obligation de raccordement au futur réseau de communications électroniques (Fibre Optique).

3.2.5.2 – Alimentation pour véhicule rechargeable

- ✓ Toute construction comportant au minimum 3 logements, équipées de places de stationnements doit doter une partie de ces places de gaines techniques, cablages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

« Les espaces agricoles représentent environ 50% des surfaces de la commune nouvelle et se situent notamment autour du village de Montarlot et au sud d'Ecuelles et d'Episy.
Sur l'ensemble de la zone, secteurs compris, les cultures et l'élevage sont autorisés.
Le règlement doit permettre le maintien des paysages ouverts, de l'activité agricole et l'arrivée de nouveaux agriculteurs, notamment des exploitants maraichers.
Cinq secteurs sont dédiés à des fonctions différentes :

Secteurs	Fonction
Ac	Carrière avec un objectif de remise en état après exploitation
Af	Bâtiment et exploitations agricoles
Aj	Jardins cultivés en lisière ou au sein de la zone agricole
Av	Zone excentrée occupée par une entreprise de vente d'équipements de jardin
Azh	Zones humides concernées par des cultures

»

En fonction de leur localisation, les futurs projets devront prendre en compte les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes :

- **OAP n°2 « La Sapinière »,**
- **OAP thématique « Trames écologiques »**

Ces OAP sont décrites en pièce 3 du présent PLU.

Le règlement de la zone A doit également être complété par les règlements des servitudes et particulièrement les PPRI de la vallée du Loing et de la vallée de la seine qui impactent le territoire.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

A - SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

TABLEAU GENERAL DES AUTORISATIONS DE CONSTRUCTIONS PAR DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Légende du tableau suivant:

✓ : **Autorisé**	! : **Autorisé sous conditions**. Dans ce cas, il convient de se référer aux conditions particulières mentionnées au paragraphe **1.2**	X : Interdit

Destination / Sous-destination	**A**	**Ac**	**Af**	**Aj**	**Av**	**Azh**
Exploitation agricole et forestière						
Exploitation agricole	!	X	✓	X	!	!
Exploitation forestière	!	X	✓	X	!	!
Habitation						
Logement	!	X	!	X	!	X
Hébergement	!	X	!	X	!	X
Commerce et activités de service						
Artisanat et commerce de détail	!	X	!	X	!	X
Restauration	X	X	!	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	!	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X
Hôtels	X	X	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	!	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	!	X	!	X	!	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						
Industrie	X	!	X	X	X	X

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Destination / Sous-destination		A	Ac	Af	Aj	Av	Azh
	Entrepôt	X	!	X	X	X	X
	Bureau	X	!	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition.	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X

1.1 – INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1 – Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits:

- Les antennes relais autres que celles cités en 1.2.
- le remblaiement des zones humides et tous travaux contrariant le régime hydraulique existant.
- L'enfouissement des rus et autres cours d'eau.
- Le camping, le caravanage
- Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur
- Les éoliennes domestiques au sol autres que celles citées en 1.2
- Les caves et sous-sols pour les nouvelles constructions dans les espaces situés en PPRI
- L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile de loisirs sans autorisation hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de matériaux de démolition et de déchets, les entreprises de cassage de voitures à l'air libre et les fourrières.
- Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique).
- les exhaussements et affouillements autres que ceux nécessaires :
  - à la réalisation des constructions et des équipements ayant faits l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation,
  - à des recherches archéologiques,
  - à la restauration écologique des lieux selon un plan de gestion défini et approuvé.

Dans le secteur Azh

Sont interdits tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment :

- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
- la mise en eau (création de plans d'eau...), le comblement, les remblaiements, les dépôts divers, les affouillements ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;
- tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide, à l'exception du remplacement du drainage existant ;
- l'imperméabilisation du sol;
- la plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.1.2 – Bâtiments, murs et arbres remarquables

Est interdit :

- La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables », répertoriés en Annexe V du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus au point 1.2.
- La modification ou la démolition de tout ou partie des « murs remarquables », repérés aux plans de zonage, ainsi que leur composantes (grille, piliers, etc…) , sauf cas prévus au point 1.2.
- L'abattage ou la dégradation *(Voir Lexique)* des « arbres remarquables », répertoriés en Annexe IV du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus au point 1.2.

1.1.3 – Trame bleue (Seine, Loing, Orvanne, Lunain, rus, étangs et mares)

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, leur alimentation en eau, la qualité hydraulique et biologique des sites identifiés,
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- Les dépôts divers,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone,
- Tous Type de construction, d'occupation ou utilisation du sol de toute nature,
  sauf cas prévus au point 1.2.3 :
  - dans une bande de 5 m le long des rives des rus identifiés.
  - dans une bande de 10 m le long des rives de tous les autres espaces en eau constituant la trame bleue.

1.1.4 – Zones humides

Sont interdits dans les zones humides avérées :

Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des sites recensés, notamment :

- la mise en eau (création de plans d'eau...), le comblement, les remblaiements, les dépôts divers, les affouillements ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide selon un plan de gestion défini et approuvé ;
- tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide, à l'exception du remplacement du drainage existant ;
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

1.1.5 – Espaces Vert Protégés (EVP)

Est interdit :

- Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation sauf dans les cas prévus au point 1.2.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.1.6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Est interdit :

- Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation.

1.1.7 – Milieux calcicoles

Est interdit :

- Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation sauf dans les cas prévus au point 1.2.

1.1.8 – Lisières de Massifs Boisés

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, définis graphiquement au plan de zonage, en hachuré vert :

Lisière en site naturel

Est interdit :

- Toute construction, reconstruction ou installation sauf dans les cas prévus au point 1.2.8

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant
Partie des Lisière en site urbain constituée, en hachuré rouge sur le plan de zonage :

Lisière en site urbain

Aucune interdiction particulière

1.1.9 – Canalisation de gaz

Est interdit :

- Toute construction dans une bande de servitude dite « non-aedificandi » de 5 m de part et d'autre de la canalisation ;

Les servitudes fortes et faibles dits « d'implantation » et les servitudes dites « de maitrise de l'urbanisation » s'appliquent.

1.1.10 – Dégagements aéronautiques de l'aérodrome de Moret-Episy

Est interdit :

- L'édification d'Immeubles de Grande Hauteur dans le périmètre de ces dégagements.

La servitude T7 s'applique.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les occupations du sol non interdites au point 1.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VII du titre I du présent règlement.

1.2.1 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1.2.1.1 – Exploitations Agricole ou forestière

Sont admis sous conditions :

- ✓ Les constructions et installations à usage des exploitations agricoles ou forestières, ainsi que leurs annexes sous réserve :
  - Qu'elles soient liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone
  - Que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gène et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendies bruit, odeur, etc.).
  - Qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

1.2.1.2 – Habitation / Logement

Sont admis sous conditions :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve :
  - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
  - qu'elles soient destinées au logement des exploitants agricoles, dans la limite d'un logement par exploitation.
  - qu'elles soient à moins de 50 m d'un bâtiment d'exploitation.
  - que les bâtiments d'exploitation soient édifiés avant ou concomitamment au bâtiment d'habitation.
  - qu'elles utilisent un accès routier commun aux bâtiments d'exploitation.

1.2.1.3 – Habitation / Hébergement

Sont admis sous conditions :

- ✓ Dans le volume existant, sans compromettre la destination initiale de l'exploitation agricole ou forestière, les bâtiments repérés au document graphique par le terme « bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination » et identifiés dans l'annexe XIV, peuvent être aménagés en :
  - hébergement

1.2.1.4 – Commerce et activités de services

Sont admis sous conditions :

- ✓ Dans le volume existant, sans compromettre la destination initiale de l'exploitation agricole ou forestière, les bâtiments repérés au document graphique par le terme « bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination » et identifiés dans l'annexe XIV, peuvent être aménagés en :
  - De l'artisanat et commerce de détail, en lien avec l'activité agricole ou forestière.
  - De la restauration, en lien avec l'activité agricole ou forestière.
  - Des salles de réception, réunion ou séminaire
- ✓ L'extension des activités existantes avant la date d'approbation du PLU (voir détails en 2.1.4).

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.2.1.5 – Équipements d'intérêt collectif et services publics

Sont admis sous conditions :

- ✓ Les constructions et équipement d'intérêt collectif et services publics, sous condition qu'elles ne mettent pas en cause la vocation de la zone.
- ✓ Dans le volume existant, sans compromettre la destination initiale de l'exploitation agricole ou forestière, les bâtiments repérés au document graphique par le terme « bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination » et identifiés dans l'annexe XIV, peuvent être aménagés en :
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

1.2.1.6 – Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont admis sous conditions :

- ✓ Les constructions et équipement nécessaires à l'activité dans les secteurs concernés sous condition qu'elles ne mettent pas en cause la vocation de la zone.

1.2.1.7 – Autres travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Dans l'ensemble de la zone, tous secteurs compris :

Sont admis sous conditions :

- ✓ Les antennes relais doivent être situées à plus de 100 m des écoles, crèches et établissements de santé.
- ✓ Les éoliennes domestiques sous condition que leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux point de vues divers en terme de hauteur et aux commodités de voisinage en matière de bruit.
- ✓ Les installations liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ou le secteur à condition qu'ils ne mettent pas en cause la vocation de la zone.
- ✓ Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages techniques sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ; Les ouvrages « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- ✓ Les exhaussements et les affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (ex : butte anti-bruit,...) à condition qu'ils ne mettent pas en cause la vocation de la zone ;
- ✓ Dans les espaces situés en PPRI, **si** les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs extensions supérieures à 20 m^2 d'emprise au sol sont autorisées par le PPRI :
  Les constructions devront situer le seuil de rez-de-chaussée au niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) définies au PPRI majorée de 20 cm. Il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous-sol.
- ✓ Pour les unités foncières situées en PPRI, **si** les modifications d'usage du bâti existant ou les extensions de bâti inférieures à 20 m^2 d'emprise au sol sont autorisées par le PPRI :
  Les travaux réalisés ne devront pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens. Il est vivement conseillé de mettre en œuvre les dispositions suivantes dès lors qu'elles ne peuvent pas mettre en œuvre le dispositif prévu pour les nouvelles constructions :
  - L'existence de zone refuge (étage en duplex , mezzanine, …) pour organiser la sauvegarde des personnes et des biens,
  - L'existence d'ouvertures permettant d'assurer le secours des personnes (possibilité d'échappement).
  - La mise en place de batardeaux ou barrières anti inondation ou autres dispositifs protecteurs aux portes et ouverture en Rez-de-chaussée dès lors qu'elles se situent à un niveau inférieur à celle des PHEC + 20 cm
  - Interdiction d'usage à vocation habitation des sous-sols et il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous-sol.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Dans l'ensemble de la zone, tous secteurs compris :

Y sont autorisés:

- ✓ Les travaux liés à l'entretien ou au renouvellement des voies de dessertes ou des réseaux existants

Autres autorisations en fonction des secteurs :

Dans la zone A :

Y sont également autorisés :

- ✓ Les installations légères à usage maraîcher sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- ✓ Les aménagements et installations nécessaires pour la mise en valeur de la nature, des sites et des paysages, ainsi que l'entretien de chemins.

Dans le secteur Ac :

Rappels: Toutes les extensions de carrières doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable et d'un projet de réaménagement de l'ensemble du site (remblaiement, remise en végétation etc.).
La remise en état du site doit se faire par tranches successives au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation. Les terres de découverte devront être décapées et stockées suivant des modalités assurant la qualité de la remise en état.

Sont admis conformément aux dispositions de l'article R151-34 2° du Code de l'Urbanisme:

- ✓ le réaménagement des zones de carrières, réalisé suivant les prescriptions d'un arrêté préfectoral pris au titre des installations classées, dès lors qu'il est conforme au caractère de la zone.
- ✓ les activités d'exploitation du sous-sol ainsi que les installations qui sont liées à ces activités, notamment les bandes transporteuses de convoyage des matériaux, sous réserve de dispositions prises pour limiter les nuisances dues au bruit, à la poussière, à la circulation des engins.

Y sont également autorisés :

- ✓ Les constructions nécessaires et liées au fonctionnement de la carrière.
- ✓ Les aménagements et installations nécessaires pour la mise en valeur de la nature, des sites et des paysages, ainsi que l'entretien de chemins.

Dans les secteurs Af et Av :

Y sont également autorisés :

- ✓ Les installations légères à usage maraîcher sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- ✓ Les aménagements et installations nécessaires pour la mise en valeur de la nature, des sites et des paysages, ainsi que l'entretien de chemins.
- ✓ Les abris de jardin de 10 m² maximum de surface de plancher et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager
- ✓ les installations légères (bancs, jeux pour enfants….)
- ✓ L'installation d'habitat léger en guise d'annexe liées aux activités autorisées dans la zone.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Dans le secteur Aj :

Y sont également autorisés :

- ✓ Les installations légères à usage maraîcher sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- ✓ Les aménagements et installations nécessaires pour la mise en valeur de la nature, des sites et des paysages, ainsi que l'entretien de chemins.
- ✓ Les abris de jardin de 10 m² maximum de surface de plancher et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager
- ✓ les installations légères (bancs, jeux pour enfants….)

Dans le secteur Azh

Pour rappel, une partie du secteur est soumise aux règles des PPRI de la Vallée de la Seine et de la Vallée du Loing. Dans ce cas, les conditions particulières suivantes s'appliquent sous réserve qu'elles soient plus strictes que celles des PPRI.

Y sont également autorisés :

- ✓ Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- ✓ Les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un) ;
- ✓ Les constructions sans fondation à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'elles soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ Les aménagements et installations nécessaires pour la mise en valeur de la nature, des sites et des paysages, ainsi que l'entretien de chemins.
- ✓ les aménagements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux (aménagements sur pilotis par exemple), à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ou que les aménagements soient conçus de manière àpermettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants,etc…) ;
- ✓ Les ouvrages de franchissement de la trame bleue.

1.2.2 – Bâtiments, murs et arbres remarquables

Concernant les Bâtiments remarquables

- ✓ Les démolitions partielles ou totales des bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme par un terme « bâti remarquable » sont soumises à une demande de permis de démolir (R 421-28 e).
- ✓ Toute intervention sur un bâtiment remarquable doit faire l'objet d'un projet cohérent dans le respect des principales caractéristiques d'origine de celui-ci, telles que le gabarit, la hauteur, la composition des façades (rythme , alignement, proportions des ouvertures et des modénatures, etc. …), l'harmonie des matériaux et des couleurs.

Concernant les Murs remarquables

- ✓ Les démolitions partielles ou totales des murs repérés au document graphique par le terme « mur remarquable » sont soumises à une demande de permis de démolir. Elle ne pourra être autorisée qu'exceptionnellement en cas de vétusté avérée ou de danger dans le cadre d'un projet cohérent d'intérêt général
- ✓ Les murs remarquables devront être conservés et restaurés dans le respect des techniques adaptés à leur nature d'origine.
- ✓ La modification d'un « mur remarquable » (percement ponctuel pour permettre un accès à la parcelle notamment) est soumise à autorisation. Elle ne sera autorisée qu'à condition de ne pas mettre en cause la cohérence de la clôture. la largeur maximum du percement pour un portail sera de 3m.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

(Suite – 1.2.2 - Concernant les Murs remarquables)

- ✓ Le prolongement éventuel de ces murs devra fait l'objet d'un projet cohérent en respect avec le paysage urbain et les caractéristiques d'origine du mur (implantation, hauteur, mise en œuvre, matériaux et couleurs adaptés avec un appareillage traditionnel identique à l'existant)

Concernant les Arbres remarquables

- ✓ L'abattage d'arbre remarquable repérés au document graphique par le terme « arbre remarquable » ne pourrait être autorisé que si son état phytosanitaire le justifie.
- ✓ Tout arbre remarquable abattu devra être remplacé par une espèce équivalente en terme de développement à l'âge adulte
- ✓ Les constructions et travaux à proximité d'un « arbre remarquable » sont soumis à des prescriptions et recommandations particulières expliqué dans l'Annexe IV.

1.2.3 – Trame bleue (Seine, Loing, Orvanne, Lunain, rus, étangs et mares)

Y sont autorisés :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifà condition qu'elles ne compromettent pas le caractère de la zone.
- ✓ Les constructions et installations d'équipements dans le respect du milieu naturel, strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu naturel pour le public sur des espaces ouverts au public.

Ces aménagements sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère et écologique dans le site.

1.2.4 – Zones humides

Il n'est pas fixé de règle

1.2.5 – Espaces Vert Protégés (EVP)

Y sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques (architecturales, historiques...).
- ✓ Les travaux sur un élément de paysage identifié au titre des EVP sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de ses caractéristiques ou de sa mise en valeur.
- ✓ Les modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent atteinte ni à la qualité paysagère, ni aux continuités écologiques et préserve la superficie totale de l'espace vert.
- ✓ Dans ces espaces aucun travaux ou construction nouvelle ne peuvent être autorisés, Sauf :
  - les aménagements légers (allées, sentiers….)
  - les installations légères (bancs, jeux pour enfants….).
- ✓ Aucune construction ne peut être établie à une distance inférieure à 3 m d'un arbre situé dans un EVP.

1.2.6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Il n'est fixé de règle

1.2.7 – Milieux calcicoles

Y sont autorisés sous conditions, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols :

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

- ✓ Les exhaussements et affouillements du sol, à condition :
  - qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager
  - qu'ils soient rendus nécessaires :
    - pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques,
    - pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- ✓ Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve :
  - qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
  - qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site :
- ✓ les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.
- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- ✓ La construction d'abris, de bâtiment sans fondation, ni sous-sol et d'annexes et leurs extensions liées et nécessaires à la gestion écologique ou agricole du site dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.

1.2.8 – Lisières de Massifs Boisés

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, définis graphiquement au plan de zonage, en hachuré vert :

Lisière en site naturel

Sont seulement autorisés:

- ✓ Les bâtiments à usage agricole,
- ✓ Les aménagements légers (allées, sentiers….)

Aucune règle spécifique particulière Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant Partie des Lisière en site urbain constituée, en hachuré rouge sur le plan de zonage : Lisière en site urbain

1.2.9 – Aqueducs de la Vanne et de la Voulzie

- ✓ Une zone *non ædificandi* de 13 m est instituée de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc de la Vanne où seuls seront tolérés les équipements propres à l'extension de l'ouvrage et l'aménagement sans extension des bâtiments existants.
- ✓ Dans une bande de 40 m de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc de la Vanne, toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage (service à consulter : Eaux de Paris, centre de production de Fontainebleau, 1 bis route de Moret-Sorques 77 690 Montigny-sur-Loing).

1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

A - SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

2.1.1.1 – Règle générale

- ✓ Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 75 m par rapport à la RD 606.
- ✓ Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement.

  Sauf en limite de zone UA, UB, AUA ou AUB, pour les constructions **à usage d'exploitation agricole ou forestière**, le retrait par rapport à l'alignement devra être **au minimum de 50 m** pour les constructions **de plus de 12 m de hauteur**.
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile ou en retrait d'au moins 1 m.

2.1.1.2 – Exceptions

- ✓ Les petites constructions de moins de 5 m^2 d'emprise au sol et de 2 m de hauteur pourront déroger aux règles de l'article 2.1.1, tant qu'elles ne créent pas de nouvelles vues et n'induisent pas de nouvelles nuisances (bruit, odeur, etc …), et qu'elles sont clairement motivées.
- ✓ Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :
  - Modification, extension ou surélévation de bâtiments existants prévus, sous réserve que la distance par rapport à la limite des emprises publiques et aux voies ne soit pas diminuée,
  - Les abris de jardins de moins de 10 m^2, Les pergolas, les carports , les marquises de portes et les ombrières
  - Reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre,
  - Ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),
  - Lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 – Constructions nouvelles

Par rapport aux Limites séparatives latérales et de fond :

- ✓ La construction est autorisée :
  - sur les limites séparatives latérales sans création de baies
  - en retrait de ces limites, dans ce cas, elle doit s'écarter d'une distance comptée horizontalement de toute baie, balcon ou terrasse, égale :
    - à un minimum de 5 m, si elle comporte des baies
    - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.

  Sauf :
  - en limite de zone UA, UB, AUA ou AUB, pour les constructions **à usage d'exploitation agricole ou forestière**, le retrait par rapport aux limites séparatives devra être :
    - au minimum de 10 m pour les constructions de 12 m de hauteur ou moins
    - au minimum de 50 m pour les constructions de plus de 12 m de hauteur.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Traitement des vérandas :

Les parties opaques des vérandas seront prises en compte comme des murs aveugles tandis que les parties vitrées seront prises en compte comme des baies dans l'application des règles de cette partie.

Traitement des balcons et terrasses :

Situées à moins de 5 m d'une limite séparative, les extrémités latérales des balcons et des terrasses surélevées d'au moins 60 cm, devront être traités au moyen de brises-vues non amovibles afin de garantir l'intimité du voisinage. La hauteur des brises-vues sera de 2 m et leur largeur sera la même que celle du balcon ou de la terrasse sur lequel ils sont installés.

2.1.2.2 – Constructions existantes

- ✓ Dans le cas de la division d'un terrain déjà bâti, la construction existante devra respecter les règles de retrait d'une construction nouvelle par rapport aux nouvelles limites séparatives.

2.1.2.3 – Exceptions

- ✓ Les piscines et leurs locaux techniques devront être implantés avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives, latérales et de fond de parcelle.
- ✓ Les petites constructions de moins de 5 m^2 d'emprise au sol et de 2 m de hauteur pourront déroger aux règles de l'article 2.1.2, tant qu'elles ne créent pas de nouvelles vues et n'induisent pas de nouvelles nuisances (bruit, odeur, etc …), et qu'elles sont clairement motivées.
- ✓ Les prescriptions du présent article 2.1.2 ne s'appliquent pas :
  - Aux modifications ou extensions de bâtiments existants 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 la distance réglementaire de 5 m par rapport aux limites séparatives.
  - Aux abris de jardins de moins de 10 m^2, pergolas, carports , les marquises de portes et ombrières
  - Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).
  - Aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes,
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.1.2

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

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

2.1.3.1 – Règles générales

✓ La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est au moins égale :

- à un minimum de 5 m si l'un ou l'autre comporte des baies assurant une vue directe
- à un minimum de 3 m dans le cas contraire.

Pour l'application de ces règles, la distance doit être comptée horizontalement de toute baie, balcon et terrasse.

2.1.3.2 – Exceptions

✓ Les règles générales d'implantations des constructions sur un même terrain ne s'appliquent pas :

- Aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que :
  - la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
  - les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces et que les baies soient situées à distance réglementaire.
  - l'extension soit de faible importance
- Aux constructions en sous-sol.
- A la distance entre une construction principale et une annexe, ou des équipements d'agrément de jardin.
- Aux abris de jardins de moins de 10 m^2, pergolas, carports , les marquises de portes et ombrières.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),
- Aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.1.4 – Emprise au sol

2.1.4.1 – Règle générale dans l'ensemble de la zone

- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nouvelles.
- ✓ Pour les commerces et activités de services existants, leur extension est limitée à 20% de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU.

2.1.4.2 – Règles particulières en fonction des sous-secteurs de la zone

Dans le secteur Af :

- ✓ L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder **50%** de la superficie de la propriété.
- ✓ L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, légalement autorisées, dans la limite de 20 % de d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au Sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le secteur Av :

- ✓ L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder **3 000 m²**.
- ✓ L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, légalement autorisées, dans la limite de 20 % de d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au Sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

2.1.4.3 – Autres exceptions

- ✓ Les prescriptions du présent article 2.1.4 ne s'appliquent pas pour :
  - les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.)
  - tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

2.1.5.1 – Règle générale

- ✓ Les hauteurs maximales devront devront être respectées en tout point des constructions.
- ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- ✓ Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.
- ✓ La hauteur maximale des extensions des bâtiments d'habitation ne pourra excéder les hauteurs maximales définies ci-dessous.

2.1.5.2 – Règles spécifiques par secteur

Dans la zone A :

- ✓ La hauteur maximale des constructions (HM) ne doit pas excéder :
  - **16 m** pour les bâtiments **à usage d'exploitation agricole ou forestière**.
  - **10 m** pour les autres bâtiments
- ✓ La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **7 m** pour les installations ou occupations du sol **liées aux activités maraîchères et horticoles** (serres et châssis).

Dans le secteur Ac :

- ✓ La hauteur maximale des constructions (HM) ne doit pas excéder **10 m**.

Dans les secteur Af et Av :

- ✓ La hauteur maximale des constructions (HM) ne doit pas excéder :
  - **16 m** pour les bâtiments **à usage d'exploitation agricole ou forestière**
  - **10 m** pour les autres bâtiments.

Dans le secteur Aj :

- ✓ La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **4 m**.

Dans le secteur Azh :

- ✓ Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5.3 – Exceptions

- ✓ Les prescriptions du présent article 2.1.5 ne s'appliquent pas pour :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.), les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
  - la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
  - les modifications ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
    - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
    - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions particulières :

- ✓ les constructions liées aux exploitations agricoles et forestières autre que les habitations et leurs annexes pourront déroger aux règles de l'article 2.2 ci-dessous, sous réserve que le projet et son intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiés et justifiés.
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.2, sous réserve que l'intégration du projet dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.
- ✓ Les dispositions édictées dans les articles relatifs aux façades,aux clôtures et aux toitures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural sous réserve toutefois que le projet et son intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiés et justifiés.
- ✓ Dans le cas d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, toute demande de dérogation aux règles de l'article 2.2, devra être argumentée, sous réserve que l'intégration du projet dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.
- ✓ Les dispositions édictées dans les articles relatifs aux façades et aux toitures, pourront ne pas être imposées en cas d'installation d'un habitat léger dans la zone ou le secteur, sous réserve toutefois que le projet et son intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiés.

2.2.1 – Aspect général

2.2.1.1 – Règles générales

- ✓ Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage, et s'insérer harmonieusement dans l'environnement général immédiat dans lequel elles doivent trouver leur place. Toute architecture typique ou étrangère à l'architecture locale est interdite.
- ✓ La mise en œuvre de tout dispositif d'énergie alternative est encouragée. L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques devra être parfaitement intégrée au projet architectural.
- ✓ Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
  - une adaptation au sol soigneusement traitée,
  - Leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
  - L'aspect, la nature et la mise en œuvre des matériaux,
    Les matériaux s'inscrivant dans une démarche de développement durable sont préconisés
  - Le rythme et la proportion des ouvertures,
  - L'harmonie des couleurs, dans le respect de la palette définie en Annexe II pour les logements.

2.2.1.2 – Règles générales sur les petits éléments

- ✓ Les équipements techniques devront être traités à l'échelle de l'immeuble, afin d'en limiter l'impact sur l'architecture et/ou la vue du domaine public.
- ✓ Tout dispositif (pouvent être disposé en toiture ou en façade) comme par exemple les paraboles, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes …, doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public. Les nuisances sonores doivent également être prévenues dans les normes en vigueur.
- ✓ Les éoliennes domestiques dont les caractéristiques et localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage, de bruit et de paysage (dont la hauteur) devront être masqué à la vue depuis l'espace public.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

(Suite 2.2.1.2 – Règles générales sur les petits éléments)

Citernes :

- ✓ Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, saufimpossibilité technique. Dans ce cas, elles ne devront pas être visibles de la voie publique.

Pompes à chaleur et climatiseurs :

- ✓ Les pompes à chaleur ou climatiseurs ne doivent pas être installées sur le domaine public ou le surplomberni être disposées en hauteur, ni être visibles de la voie ou emprise publique.

2.2.2 – Clôtures

Toute création ou modification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.
Les clôtures devront respecter les règles générales suivantes :

- ✓ En limite de la zone, les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles existent, elles seront constituées d'une haie diversifiée d'essences locales ou d'éléments permettant le passage de la petite et grande faune.
- ✓ Les clôtures sur les parcelles déjà baties ou à batir, devront s'harmoniser avec les constructions existantes sur la ou la propriété et dans le voisinage immédiat. Les murs de remblai de terre, s'ils ne sont pas déjà prévus dans une autorisation d'urbanisme liée à une construction, sont interdits en limite de propriété.
- ✓ L'emploi de matériaux d'aspect synthétique ou d'aspect de plaque de béton est interdit.
- ✓ la hauteur de la clôture sera limitée à hauteur maximale de 2 m, piliers, portail, portillon et chapeau de la clôture compris. Pour les terrains en pente, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 m au point médian. des ouvertures de type barbacane nécessaire à l'écoulement des eaux doivent être pratiquées sur les clotûres en mur plein ou vaec muret.
- ✓ Dans les zones identifiées aux PPRI : Les clôtures haies et plantations ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues.
- ✓ Pour les constructions nouvelles, Le portail d'entrée devra avoir une largeur minimale utile de 3 m pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.
- ✓ **Dans tous les cas,** dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum et de 10 cm de hauteur en bas de la clôture, de mur ou de muret en limites séparatives.

2.2.3 – Toitures

- ✓ Les combles et toitures des logements présenteront une simplicité de volume et une unité de conception.

2.2.3.1 – Pentes

- ✓ Les constructions principales seront couvertes par des toitures à deux pentes dont l'inclinaison sera comprise entre 30° et 45°.
- ✓ Pour les vérandas et les annexes des constructions à usage d'habitation, ou les bâtiments agricoles, les pentes de toit pourront être inférieures à 30°
- ✓ Les toitures à une seule pente seront autorisées pour les extensions, les annexes s'appuyant sur un mur aveugle sans toutefois dépasser celui-ci.
- ✓ Les toitures à la mansart sont interdites.
- ✓ Les toitures terrasses sont autorisées si le projet s'intègre dans son environnement

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2.3.2 – Faîtage

- ✓ Pour toute nouvelle construction principale à usage d'habitation, la ligne principale de faîtage devra être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété sauf impossibilité technique avérée.

2.2.3.3 – Couverture

Les toitures pourront être couvertes comme suit :

- ✓ Avec des tuiles plates vieillies dans les tons bruns (voir palette en Annexe II) ou de matériaux ayant le même aspect.
- ✓ l'emploi de matériaux présentant l'aspect de l'ardoise est autorisé
- ✓ L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
- ✓ Les toitures terrasse pourront être végétalisées.
- ✓ Pour les constructions nouvelles ou lors de rénovation de toiture : Les panneaux de toiture ou couverture ayant vocation à faire des économies d'énergie (photovoltaïques) sont autorisés. Ils devront être intégrés à la toiture tout en respectant la palette de couleur autorisée.
- ✓ Dans le cas d'extension, la couverture pourra être traitée à l'identique de l'habitation principale existante.
- ✓ A moins de 30° de pente la couverture pourra être réalisée en zinc, en bac acier avec une pose « joint debout » de couleur zinc ou couleur tuile, ou en matériau équivalent pré-laqué.
- ✓ L'emploi de matériaux présentant l'aspect de tôles en acier galvanisé ou laissées brut, ou de bardeaux bitumineux est interdit.

2.2.3.4 – Ouvertures

Les ouvertures de toit devront respecter les règles suivantes :

- ✓ L'éclairement éventuel des combles sera assuré :
  - Soit par des châssis de toit rectangulaires.
  - Soit par des ouvertures en lucarnes à deux ou à trois versants
  - Les chiens-assis, lucarnes rampantes ou en trapèze (outeaux) sont interdits.

  Toutefois, en cas de rénovation de bâtiment existant et en fonction des caractéristiques de la toiture ou des ouvertures déjà existantes, des typologies différentes pourront être admises
- ✓ Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne ou un châssis de toit par élément de 3 m linéaires de long pan, sans pouvoir être accolés.
- ✓ Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé :
  - de les implanter sur les façades secondaires de préférence ;
  - de les placer, s'ils sont en façade sur rue, sur le même axe vertical que les ouvertures des étages inférieurs ;
  - de les disposer de manière harmonieuse dans leur disposition et leur dimensionnement ;
  - de les incorporer dans la toiture par une pose de type encastrée, sans saillie.
- ✓ Afin d'intégrer les verrières à la construction, il est demandé :
  - de les implanter sur les façades secondaires de préférence ;
  - de les disposer de manière harmonieuse dans leur disposition et leur dimensionnement ;
  - de les incorporer dans la toiture par une pose de type encastrée, sans saillie.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2.4 – Insertion et qualité environnementale

- ✓ Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
  - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
  - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
  - utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
  - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions particulières

- ✓ Les règles de l'article 2.3 ne s'appliquent pas aux travaux sur des éléments de paysage, inscrit dans un plan de gestion, dans le cadre de l'aménagement des ENS (Espace Naturel Sensible) ou pour la restauration de point de vue sur ou dans un site classé.
- ✓ Les règles de l'article 2.3.2 ne s'appliquent pas aux parcelles agricoles cultivées ou en jachère

2.3.1 – Protection des plantations existantes

- ✓ La protection de la végétation, des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement, est la règle, afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, le maintien d'îlôt de fraicheur et limiter l'érosion des sols.
- ✓ Les implantations des constructions doivent tenir compte des arbres de grand développement existants. Pour garantir le maintien et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions et pour préserver les plus beaux sujets.
- ✓ En l'absence de solutions alternatives, l'abattage des arbres existants de moyen et grand développement est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.
- ✓ L'abattage des arbres peut également être autorisé si il est rendu nécessaire par leur état sanitaire ou pour des motifs de sécurité publique.
- ✓ Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs arbres rendu nécessaire par un projet de construction nouvelle ou d'autres travaux, alors les objectifs de plantation exigés au 2.3.2 doivent être respectés.

2.3.2 – Objectifs de respect des plantations et des espaces de pleine terre

2.3.2.1 – Règles générales

Dans toute la zone, sauf exceptions (voir chapitres suivants) :

- ✓ Les surfaces libres de toute construction (y compris les parkings non couverts, les voies internes et les aires de stockage à l'air libre), en dehors des parcelles agricoles, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal. Toutes les surfaces d'espaces verts doivent être aménagées en pleine terre. Les surfaces de pleine terre non impactées par des travaux autorisés devront être maintenues.
- ✓ Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de 2 m des limites séparatives ; une distance minimale de 0,5 m devant être respectée sinon.

De plus, dans le Secteur Aj :

Les objectifs de plantation des espaces de pleine terre suivants s'appliquent :

- ✓ Aucune exigence de plantation n'est imposée en dessous de 100 m^2 de surface de pleine terre
- ✓ Les espaces de pleine-terre devront être plantés à raison d'au moins 20 unités de plantations par tranche de 100 m^2 atteinte, dont au moins 1 arbre par tranche de 200 m^2.

(voir détails page suivante)

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

(Suite 2.3.2.1 – Objectifs de plantation en secteur Aj)

Soit par exemple :

Pour une surface de pleine terre	Nb d'unités de plantations éxigé	Dont nb d'arbre à inclure
< 100 m²	Aucune	
>= 100 m² et < 200 m²	20	
>= 200 m² et < 300 m²	40	Dont au moins 1 arbre
>= 300 m² et < 400 m²	60	Dont au moins 1 arbre
>= 400 m² et < 500 m²	80	Dont au moins 2 arbres
Et ainsi de suite …		

✓ Les unités de plantation sont à panacher selon le tableau des unités de plantations ci-dessous.
Dans le cas où des arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total de plantation requis sur les espaces de pleine terre.

Tableau des unités de plantations :

Nature de la plantation	**Unités de plantation**	**Taille à maturité**	**Tronc**
Buisson ou élément de haie	5	1 à 3 m	Multiple
Arbuste	10	3 à 7 m	Unique ou multiple
Arbre de moyen développement (force entre 8 et 14 cm à la plantation)	20	7 à 20 m	Unique
Arbre de grand développement (force supérieure à 14cm à la plantation)	40	> 20 m	Unique

Le choix des espèces s'appuiera sur les recommandations décrites au chapitre 2.3.3 – Espèces végétales

2.3.2.2 – Exceptions en fonction des secteurs de la zone :

Dans le secteur Ac :

Il n'est pas fixé de règle

Dans le secteur Azh :

✓ Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à **95%**. Toutes les surfaces d'espaces verts doivent être aménagées en pleine terre.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3.2.3 – Autres Exceptions

- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.3.2
- ✓ Les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière autre que les habitations et leurs annexes pourront déroger aux règles de l'article 2.3.2

2.3.3 – Espèces végétales

Les règles générales à respecter sont les suivantes :

- ✓ En plus de leur apport esthétique et paysager, les espaces verts participent à la trame verte et bleue en ville. Dans ce sens, sont recherchés :
  - Un choix des essences adapté à la nature des sols, à la disponibilité en eau, à l'exposition comme à la taille du terrain, dans un contexte de changement climatique (voir préconisations CAUE77)
  - Des aménagements associant les strates herbacées, arbustives et arborées
  - Des plantations composées d'essences locales définies en Annexe VI diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc.
  - Des haies diversifiées d'essences locales (Annexe VI).
  - Les haies mono-spécifiques (thuyas, troènes…) sont interdites, à l'exception des charmilles
- ✓ De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.
- ✓ Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (Annexe VII) est interdite.

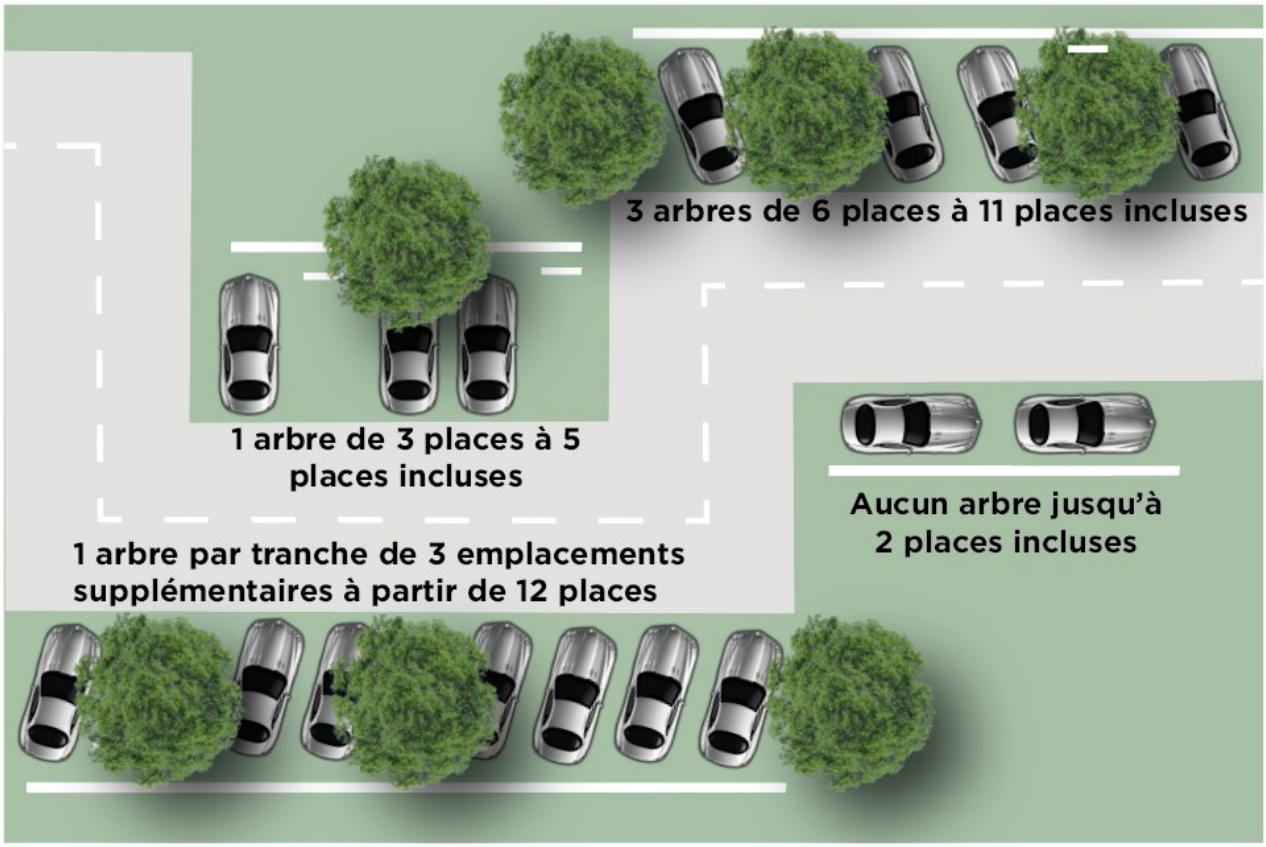
Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3.4 – Parcs de stationnement et leurs accès

Les règles générales à respecter sont les suivantes :

- ✓ Les aires de stationnement en surface seront plantées en fonction du nombre de places de stationnement de la manière suivante:

Nb de places de stationnement	**Obligation de planter**
Moins de 3 places	Aucun arbre de moyen développement
Entre 3 et 5 places incluses	1 arbre de moyen développement
Entre 6 et 11 places incluses	3 arbres de moyen développement
à partir de 12 places	1 arbre de moyen développement par tranche de 3 emplacements supplémentaires



- ✓ Les aires de stationnement comportant plus de 10 places devront recevoir un traitement paysager qui intègre la collecte et le traitement des eaux de pluies et de ruissellement.
- ✓ L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Toutefois, des dérogations sur ce point pourront être accordées dans le cadre d'un programme paysager qualitatif.
- ✓ Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- ✓ Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3.5 – Espaces verts protégés (EVP)

Dans les Espaces Verts Protégés inscrits au plan de zonage :

- ✓ Les arbres existants doivent être préservés. Leur abattage est uniquement autorisé pour des raisons de sécurité ou phytosanitaires, d'aménagement des ENS ou autre plan de gestion défini. Chaque arbre abattu devra pouvoir être remplacé par un arbre de développement équivalent à l'âge adulte sauf en cas de plan gestion défini .
- ✓ En dehors de tout projet de restauration écologique ou d'aménagement des ENS, avec un plan de gestion défini, La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert ou écologique ainsi que sa superficie dans l'unité foncière

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

2.3.6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Il n'est pas fixé de règle

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.4 – STATIONNEMENT

2.4.1 – Règle générale

2.4.1.1 – Principe général

Le nombre de places de stationnement est défini aux articles 2.4 suivants.

- ✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique. Les rampes d'accès aux aires de stationnements en sous-sol ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des trottoirs.
- ✓ Le stationnement devra être réalisé selon les normes minimales sont définies aux articles suivants :
  - Lors des opérations de :
    - Construction nouvelle
    - Reconstruction
    - Changement de destination
  - Lors de travaux d'extension ou de réaménagement de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un nouveau logement, les normes définies ci-après s'appliqueront pour chaque logement créé.
  - Lors de travaux d'extension d'autres locaux, les normes ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

  Dans tous les cas, le nombre de places exigibles sera arrondi à l'entier supérieur.

2.4.1.2 – Traitement des sols

- ✓ Toute place de stationnement devra être aménagée de façon à faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement. Les matériaux et installations drainants sont à privilégier.

2.4.1.3 – Exceptions aux règles de stationnement :

- ✓ Il ne sera pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, **si** :
  - Les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont déjà insuffisantes pour les réaliser.

  ou
  - La surface de plancher créée par les travaux est inférieure ou égale à 80 m2 et que le projet ne crée pas de nouveaux logements

  Dans tous les cas, les travaux ne doivent pas supprimer de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.
- ✓ Les équipements d'intérêt général et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.4 (Sauf article 2.4.2)

2.4.2 – Dimension des places de stationnement pour les véhicules légers

- ✓ Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et les dimensions d'au moins :
  - longueur : 5 m .
  - largeur : 2,60 m.
  - + 5 m de dégagement.
- ✓ Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes :
  - longueur : 5 m.
  - Largeur : 3,30 m.
  - + 5 m de dégagement.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.4.3 – Nombres de stationnement pour les véhicules légers

* Pour les règles particulières (2.4.3-xxx) se référer aux tableaux des règles particulières détaillées après ce tableau

Destination / Sous-destination		Nb de Places de stationnement exigées	Places Visiteurs et/ou PMR	Autres Règles particulières*
Exploitation agricole et forestière				
	Exploitation agricole	*Non exigé*	*Non exigé*	
	Exploitation forestière	*Non exigé*	*Non exigé*	
Habitation				
	Logement :			
	➢ Individuel (< 50 m2)	1 place	*Non exigé*	
	➢ Individuel (>= 50 m2)	2 places	*Non exigé*	2.4.3-RH3
	Hébergement	1 place par hébergement	2.4.3-RP1	2.4.3-RC2 2.4.3-RH1 2.4.3-RH2
Commerce et activités de service				
	Artisanat et commerce de détail	*Non exigé*	*Non exigé*	2.4.3-RC1 2.4.3-RP2
	Restauration			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Autres sous-destinations (Commerce de gros, Cinéma, Hôtels, Autres hébergements touristiques)	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*Non exigé*	*Non exigé*	2.4.3-RC1 2.4.3-RP2
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Autres sous-destinations (Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public)	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
	Industrie	*Non exigé*	*Non exigé*	2.4.3-RC1
	Entrepôt	*Non exigé*	*Non exigé*	2.4.3-RC1
	Bureau	*Non exigé*	*Non exigé*	2.4.3-RB1 2.4.3-RC1
	Autres sous-destinations (Centre de congrès et d'exposition, Cuisine dédiée à la vente en ligne)	*Non Concerné*	*Non Concerné*	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Détails des règles particulières indiquées dans le tableau pour le stationnement des véhicules légers :

RC : Règles Concernant les constructions autres que les logements individuels :	
2.4.3-RC1	**Même si le nombre de places de stationnement n'est pas précisé ou exigé dans le tableau, des places de stationnement pourront être demandées**. Ce nombre de places de stationnements (occupants ou visiteurs) à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement, de sa situation géographique, notamment de sa proximité avec des transports en commun ou des parkings publics, ou de la possibilité de mutualisation du parc de stationnement avec d'autres activités.
2.4.3-RC2	Sur décision motivée, le nombre de places de stationnement exigées (occupants ou visiteurs) pour les véhicules légers par le règlement pourra être diminué, à raison d'une place de stationnement véhicule léger en contrepartie de l'aménagement de six places pour les 2 roues non motorisés.

RB : Règles Concernant les constructions à destination de Bureaux :	
2.4.3-RB1	Conformément aux prescriptions du PDUIF, le nombres de places à construire ne devra pas être de plus d'1 place pour 55 m2 de surface plancher. 10 % au moins des places réalisées (minimum une place par opération) seront équipées de recharge pour véhicule électrique ou hybride

RH : Règles Concernant les Habitations:	
2.4.3-RH1	**Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement** : il est exigé des pré-équipements du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
2.4.3-RH2	**Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement** : Les places commandées sont interdites.
2.4.3-RH3	**Pour les nouvelles constructions** : Aucune place de stationnement couvert n'est exigée. Leur localisation sera de préférence non visible depuis la voie ou emprise publique.

RP : Règles Concernant les places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées (PMR):	
2.4.3-RP1	**Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement :** Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
2.4.3-RP2	**Pour les ERP disposant d'un parc de stationnement :** Les places adaptées destinées à l'usage du public présentent au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

2.4.4 – Dimension des places de stationnement pour les deux-roues

✓ Il n'est pas fixé de règle.

2.4.5 – Règles de Stationnement des deux-roues motorisés

✓ Il n'est pas fixé de règle.

2.4.6 – Règles de Stationnement des deux-roues Non motorisés

✓ Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

A - SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 – Accès

- ✓ En cas de division d'une parcelle en propriété ou en jouissance, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la voie de desserte, si celui-ci de répond pas au règles de l'article 3.1.1. Le terrain ainsi obtenu par cette division sera de ce fait inconstructible. Toute division parcellaire,en vue de créer un lot à batir, qui ne respecterait pas les règles d'accès sera refusée.

3.1.1.1 – Règles de constructibilité

- ✓ Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie de desserte publique ou privée en état de viabilité ouverte à la circulation automobile et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères, d'au moins 3,50 m de large.

3.1.1.2 – Règles générales pour les accès

- ✓ Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à ne pas apporter de gêne à la circulation publique et à la sécurité routière. Le nombre d'accès aux voies sera limité au minimum indispensable.
- ✓ La localisation des accès des véhicules devra être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie, sauf accord du gestionnaire de la voirie.
- ✓ Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs et de leurs aménagements urbains et paysagers, sauf accord du gestionnaire de la voirie.
- ✓ Pour les constructions principales en second rideau, celle-ci devront être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3,50 m de largeur d'emprise.
- ✓ Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès sera interdit sur la ou les voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.
- ✓ Pour les constructions autre que les logements individuels, dont l'accès est obtenu via un chemin d'au moins 20 mètres, celui-ci devra être aménagé afin de permettre la circulation sécurisée des véhicules **de tout type** et des piétons.

3.1.1.3 – Traitement des accès

- ✓ Les accès et leurs accotements éventuels (cheminement piétons ou cycliste) devront être aménagés de façon à faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement.
- ✓ Les matériaux et installations drainants sont à privilégier.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.1.2 – Voirie

3.1.2.1 – Règles générales

- ✓ Les éventuelles restaurations de chemins ne devront se faire qu'avec des matériaux compatibles avec la nature du sol et ne présentant pas de risque de dégradation du milieu de quelque nature que ce soit
- ✓ Les créations et modifications de voies se raccordant sur les voies départementales sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.
- ✓ Lors de la création ou modifications de voies (en et hors agglomération), en fonction de la position des accès existants ou à créer, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- ✓ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères. Elles doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 3,50m.

3.1.2.2 – Règles pour les voies en impasse

- ✓ Les voies en impasse ne seront tolérées que dans le cas où toute autre solution d'aménagement est impossible. Elles devront alors comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leurs extrémités, indépendamment des aménagements nécessaires à l'accessibilité des pompiers, et des camions de collecte des déchets le cas échéant.

3.1.2.3 – Traitement des accotements et cheminements doux

- ✓ Pour toute nouvelle voie, Les accotements éventuels (trottoirs, cheminements piétons ou cycliste) devront être aménagés de façon à faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement.
- ✓ Les matériaux et installations drainants sont à privilégier.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.1.3 – Desserte des véhicules incendie

- ✓ La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 (1), pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2ème partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.
  Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.
- ✓ Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).
- ✓ Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m^2 (4 x 8), en sur largeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

(1) Pour l'application de l'article 3.1.3 ci-avant, les voies d'accès sont définies comme suit :
A. - Voie utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie (voie engins).
La voie engins est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :
Largeur : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;
Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ; Surlargeur S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
Pente inférieure à 15 p. 100.
B. - Voie utilisable pour la mise en station des échelles (voies échelles).
La " voie échelles " est une partie de la " voie engins " dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :
La longueur minimale est de 10 mètres ;
La largeur, bandes réservées au stationnement exclues, est portée à 4 mètres ;
La pente maximum est ramenée à 10 p. 100 ;
La résistance au poinçonnement est fixée à 100 kilonewtons sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre ;
Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours (voie engins). Les voies échelles peuvent soit être parallèles, soit perpendiculaires à la façade desservie.
Voies parallèles : leur bord le plus proche doit être à moins de 8 mètres et à plus de 1 mètre de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade pour l'emploi des échelles de 30 mètres.
La distance est réduite à 6 mètres pour les échelles de 24 mètres et à 3 mètres pour les échelles de 18 mètres.
Voies perpendiculaires : leur extrémité doit être à moins de 1 mètre de la façade et elles doivent avoir une longueur minimale de 10 mètres.
En outre, dans le cas où le maire décide que les bâtiments classés en troisième famille B peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A (conformément au troisième alinéa du troisièmement de l'article 3), ne sont considérées comme accessibles que les logements dont un point d'accès (bord de la fenêtre ou châssis) est situé, en projection horizontale, à moins de 6 mètres du bord de la voie pour l'emploi des échelles de 30 mètres. Cette distance est réduite à 2 mètres pour les échelles de 24 mètres et nulle pour les échelles de 18 mètres. Toutefois, sont également considérés comme accessibles les logements dont le point d'accès, bien que situé au-delà des distances fixées ci-dessus, permet néanmoins de les atteindre par un parcours sûr(balcon filant, passerelle, terrasse).

3.1.4 – Dispositions particulières

Ne sont pas assujettis aux règles de l'article 3.1, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions particulières

- ✓ Lorsque la demande porte sur l'aménagement d'un terrain en vue de l'installation d'un habitat léger disposant d'équipements non raccordés aux réseaux publics, le demandeur doit joindre à son dossier une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins en eau, assainissement et électricité.

3.2.1 – Alimentation en eau potable

- ✓ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit pouvoir être alimentée par branchement à un réseau public de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- ✓ Le branchement Eau Potable doit être effectué conformément aux dispositions du Règlement du Service Public de production et de distribution d'eau potable du gestionnaire eau potable (SIDEAU) annexé au présent règlement de PLU.

3.2.2 – Réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales

3.2.2.1 – Règles générales

- ✓ Les raccordements Eaux usées et Eaux pluviales doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement du service public d'assainissement collectif du gestionnaire assainissement annexé au présent règlement de PLU.
- ✓ La conformité des raccordements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de raccordement correspondante par le délégataire.
- ✓ Compte tenu des obligations du gestionnaire du réseau d'assainissement (SIDASS) en termes de conformités réglementaires de ses systèmes d'assainissement, le raccordement des eaux pluviales sur réseau unitaire est interdit. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une démonstration technico-économiques rigoureuse de la part du pétitionnaire.

3.2.2.2 – Eaux usées

- ✓ Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans le respect du règlement de service de l'assainissement collectif.
  Toutefoisen l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave, ou de coût excessif, de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs non collectif ANC, conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- ✓ Les dispositifs de traitement des eaux usées evront être conçus de manière :
  - o à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ;
  - o à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dans le cas où il serait réalisé.
- ✓ Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- ✓ Le rejet des eaux épurées par un système d'assainissement non collectif dans le milieu naturel superficiel, s'il est autorisé par le propriétaire ou le gestionnaire dudit milieu, pourra être soumis à conditions particulières.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2.2.3 – Eaux pluviales

Règle générale :

- ✓ Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Selon ses caractéristiques, le rejet de ces eaux dans le milieu naturel superficiel doit faire l'objet de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire dudit milieu et, le cas échéant, des services compétents de police de l'eau :
  - La gestion a minima des petites pluies (10 mm) sera réalisée en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial ;
  - Les événements pluvieux plus importants (jusqu'à des pluies de retour trentennales) feront l'objet d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec le cas échéant, un rejet à débit régulé vers le réseau d'eau pluvial. Si seul un réseau unitaire est présent, le rejet à débit limité doit être une exception.
- ✓ Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est la règle générale (notion de rejet zéro).

S'il existe un réseau séparatif apte à recueillir les eaux pluviales :

- ✓ Les aménagements sur le terrain garantissant leur évacuation dans ledit réseau seront tolérés. La commune ou le gestionnaire assainissement ou tout autre service ayant compétence se réserve le droit d'imposer la création d'ouvrages de pré-traitement et de régulation de débit avant rejet dans les réseaux d'Eaux Pluviales ou Unitaires.

3.2.3 – Tous Réseaux : règles diverses

- ✓ Lors de la réalisation de logements collectifs ou de locaux d'activités, les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- ✓ Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé: ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.
- ✓ Dans les zones inondables : les réseaux souterrains devront respecter les prescriptions des PPRI.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2.4 – Collecte sélective des déchets, et autres collectes

- ✓ Les bâtiments d'habitation comportant plus de trois logements doivent obligatoirement intégrer des locaux accessoires spéciaux destinés aux ordures ménagères en rez-de-chaussée. Ces locaux seront ventilés et adaptés aux différentes collectes, dans les conditions suivantes :
  - utilisation de conteneurs roulants de grande contenance, au stockage suffisant
  - manutention facile des conteneurs (pente, rayon de courbure, paliers...)
  - localisation des conteneurs en un seul point du bâtiment ou du site concerné, facilement accessible depuis le domaine public.
- ✓ Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction en vue d'affecter la totalité de la construction à usage d'habitation, ou d'une extension, ou d'une réhabilitation des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères, ces dispositions s'appliquent. Elles pourront être adaptées si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas.
- ✓ Les constructions à usage de commerce et service devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface suffisante au regard de l'activité envisagée.
- ✓ Les bâtiments à usage d'activité ou de bureau devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface minimum de 2 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
- ✓ Dans tous les Cas, Le pétitionnaire devra respecter les recommandations du gestionnaire de la collecte des déchets (SMICTOM) concernant la taille et l'emplacement des locaux destinés aux déchets lors du dépôt du permis de construire.

3.2.5 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

3.2.5.1 – Fibre optique

- ✓ Toutes les constructions principales raccordées à l'électricité devront être équipées de fourreaux permettant leur raccordement au futur réseau de communications électroniques (Fibre Optique).
- ✓ Les opérations comportant plus d'un logement auront obligation de raccordement au futur réseau de communications électroniques (Fibre Optique).

3.2.5.2 – Alimentation pour véhicule rechargeable

- ✓ Toute construction comportant au minimum 3 logements, équipées de places de stationnements doit doter une partie de ces places de gaines techniques, cablages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

« Les zones naturelles sont constituées par l'ensemble des bois, forêts, espaces humides, espaces aquatiques situées en bordure de la forêt de Fontainebleau, au niveau du Bois Prieur ou en fond des vallées de l'Orvanne, du Loing et de la Seine ou isolés, ainsi que les espaces forestiers et terres naturelles avec des qualités paysagère, mais aussi des versants, coteaux à contrainte de sols et paysagères fortes dont la conservation comme milieu naturel d'intérêt esthétique, historique ou écologique est recherché.
L'enjeu principal de la réglementation est d'empêcher l'urbanisation et la destruction des espaces naturels qui font partie du patrimoine local, intégrer des espaces qui compose la trame verte et bleue.
Sur l'ensemble de la zone, secteurs compris, les cultures et l'élevage sont autorisés.
Huit secteurs sont dédiés à des fonctions différentes :

Secteurs	Fonction
Na	Aérodrome Moret-Episy
Nc	STECAL permettant d'accueillir un projet d'éco-domaine
Ne	équipements publics (camping, cimetière…)
Nj	jardins cultivés en zone naturelle
Nl	espaces de loisirs
Nm	moulins du pont de Moret-sur-Loing
Npv	projet de centrale photovoltaïque
Nzh	zones humides »

»

En fonction de leur localisation, les futurs projets devront prendre en compte les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes :

- **OAP n°4 « Eco-domaine Cabanes natures »**
- **OAP n°8 « les Hauts Ramès »**
- **OAP thématique « Trames écologiques »**

Ces OAP sont décrites en pièce 3 du présent PLU.

Le règlement de la zone N doit également être complété par les règlements des servitudes et particulièrement les PPRI de la vallée du Loing et de la vallée de la seine qui impactent le territoire.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N - SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

TABLEAU GENERAL DES AUTORISATIONS DE CONSTRUCTIONS PAR DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Légende du tableau suivant :

✓ : **Autorisé**	! : **Autorisé sous conditions**. Dans ce cas, il convient de se référer aux conditions particulières mentionnées au paragraphe **1.2**	X : Interdit

Destination / Sous-destination		**N**	**Na**	**Nc**	**Ne**	**Nj**	**Nl**	**Nm**	**Npv**	**Nzh**
Exploitation agricole et forestière										
	Exploitation agricole	!	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	!	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitation										
	Logement	!	X	!	!	X	X	!	X	X
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service										
	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	!	X	X
	Restauration	X	X	X	X	X	X	!	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	!	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hôtels	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	!	!	X	X	!	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics										
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	!	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	!	X	X	!	X	!	!	!	!
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	!	X	X	X	X	!	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Destination / Sous-destination		N	Na	Nc	Ne	Nj	Nl	Nm	Npv	Nzh
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire										
	Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition.	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X	X

1.1 – INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1 – Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits:

- toutes constructions hormis celles autorisées à l'article 1.2.
- le remblaiement des zones humides et tous travaux contrariant le régime hydraulique existant.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures à l'air libre et les fourrières.
- Le camping, le caravanage en dehors du secteur Ne.
- les exhaussements et affouillements autres que ceux nécessaires :
  - à la réalisation des constructions et des équipements ayant faits l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation,
  - à des recherches archéologiques,
  - à la restauration écologique des lieux selon un plan de gestion défini et approuvé.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur, sont interdites.
- Les éoliennes domestiques au sol autres que celles citées en 1.2.
- Les caves et sous-sols pour les nouvelles constructions dans les espaces situés en PPRI
- les travaux ayant pour effet :
  - de reconstruire un immeuble en ruine après démolition partielle ou totale.
    Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'in-habitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc…),
  - de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers,
  - de conforter un bâtiment dont la surface de plancher est inférieure à 40 m².

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Dans le secteur Nzh

Sont interdits tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment :

- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu ;
- la mise en eau (création de plans d'eau...), le comblement, les remblaiements, les dépôts divers, les affouillements ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide selon un plan de gestion défini et approuvé ;
- tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide, à l'exception du remplacement du drainage existant ;
- l'imperméabilisation du sol ;
- la plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

1.1.2 – Bâtiments, murs et arbres remarquables

Est interdit :

- La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables », répertoriés en Annexe V du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus au point 1.2.
- La modification ou la démolition de tout ou partie des « murs remarquables », repérés aux plans de zonage, ainsi que leur composantes (grille, piliers, etc…) , sauf cas prévus au point 1.2.
- L'abattage ou la dégradation *(Voir Lexique)* des « arbres remarquables », répertoriés en Annexe IV du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus au point 1.2.

1.1.3 – Trame bleue (Seine, Loing, Orvanne, Lunain, rus, étangs et mares)

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, leur alimentation en eau, la qualité hydraulique et biologique des sites identifiés,
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- Les dépôts divers,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone
- Tous Type de construction, d'occupation ou utilisation du sol de toute nature, sauf cas prévus au point 1.2.1.4 :
  - dans une bande de 5 m le long des rives des rus identifiés.
  - dans une bande de 10 m le long des rives de tous les autres espaces en eau constituant la trame bleue.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.1.4 – Zones humides

Sont interdits dans les zones humides avérées :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des sites recensés
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols
- La création de plans d'eau artificiels
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement
- Les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

1.1.5 – Espaces Vert Protégés (EVP)

Est interdit :

- Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation sauf dans les cas prévus au point 1.2.

1.1.6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Est interdit :

- Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation.

1.1.7 – Milieux calcicoles

Est interdit :

- Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation sauf dans les cas prévus au point 1.2.

1.1.8 – Lisières de Massifs Boisés

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, définis graphiquement au plan de zonage, en hachuré vert :

Lisière en site naturel

Est interdit :

- Toute construction, reconstruction ou installation sauf dans les cas prévus au point 1.2.8

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant
Partie des Lisière en site urbain constituée, en hachuré rouge sur le plan de zonage :

Lisière en site urbain

Aucune interdiction particulière

1.1.9 – Canalisation de gaz

Est interdit :

- Toute construction dans une bande de servitude dite « non-aedificandi » de 5 m de part et d'autre de la canalisation ;

Les servitudes fortes et faibles dits « d'implantation » et les servitudes dites « de maitrise de l'urbanisation » s'appliquent.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.1.10 – Dégagements aéronautiques de l'aérodrome de Moret-Episy

Est interdit :

- ✗ L'édification d'Immeubles de Grande Hauteur dans le périmètre de ces dégagements.

La servitude T7 s'applique.

1.2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les occupations du sol non interdites au point 1.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VII du titre I du présent règlement.

1.2.1 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1.2.1.1 – Exploitations Agricole ou forestière

Sont admis sous conditions :

- ✓ Les constructions à usage des exploitations agricole ou forestières, sous condition :
  - Qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone et intégrées à une exploitation conforme à une fois la surface minimum d'assujettissement du schéma directeur régional des exploitations agricoles ou forestières telle que fixée par arrêté préfectoral.
  - Que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gène et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendies bruit, odeur, etc.).
  - Qu'elles ne remettent pas en cause la vocation de la zone et qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

1.2.1.2 – Habitation / Logement

Sont admis sous conditions :

- ✓ Les constructions à usage de logement, à condition :
  - Qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
  - Qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité principal
  - Que leurs surfaces de plancher soient de moins de 50 m^2 par unité foncière,
  - Qu'elles ne remettent pas en cause la vocation de la zone

1.2.1.3 – Commerce et activités de services

Sont admis sous conditions :

- ✓ Les constructions à usage de commerce et activités de service, à condition :
  - Qu'elles soient liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone, et aux équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de la zone

1.2.1.4 – Équipements d'intérêt collectif et services publics

Sont admis sous conditions :

- ✓ Les constructions et équipement d'intérêt collectif et services publics, à condition :
  - Qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone
  - Qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de la zone
- ✓ Les installations sportives de plein air ainsi que les constructions nouvelles à usage sportif qui y sont liés, à condition :
  - Qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de la zone

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.2.1.5 – Constructions existantes

Sont admis sous conditions :

- ✓ L'extension de constructions existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLU (voir détails en 2.1.4).

1.2.1.6 – Autres travaux et occupations des sols

Dans l'ensemble de la zone, tous secteurs compris :

Sont admis sous conditions :

- ✓ Les antennes relais doivent être situées à plus de 100 m des écoles, crèches et établissements de santé.
- ✓ Les éoliennes domestiques sous condition que leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux point de vues divers en terme de hauteur et aux commodités de voisinage en matière de bruit.
- ✓ Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt, des espaces naturels et des espaces verts
- ✓ Les travaux de maintenance ou de modification des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les ouvrages « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- ✓ Les exhaussements et les affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (ex : butte anti-bruit,...) à condition qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de la zone ;
- ✓ Les équipements légers sans fondation dans la mesure où ils ne sont pas préjudiciables au paysage ou à la protection des milieux (parcours sportifs, aires de repos, kiosques, équipements liés à la chasse…) ;
- ✓ La reconstruction à l'identique et à égalité de surface de plancher d'un bâtiment, détruit et démoli depuis moins de dix ans, s'il était régulièrement édifié, et si cette reconstruction est autorisée par le PPRI
- ✓ Dans les espaces situés en PPRI, **si** les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs extensions supérieures à 20 m^2 d'emprise au sol sont autorisées par le PPRI :
  Les constructions devront situer le seuil de rez-de-chaussée au niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) définies au PPRI majorée de 20 cm. Il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous-sol.
- ✓ Pour les unités foncières situées en PPRI, **si** les modifications d'usage du bâti existant ou les extensions de bâti inférieures à 20 m^2 d'emprise au sol sont autorisées par le PPRI :
  Les travaux réalisés ne devront pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens. Il est vivement conseillé de mettre en œuvre les dispositions suivantes dès lors qu'elles ne peuvent pas mettre en œuvre le dispositif prévu pour les nouvelles constructions :
  - L'existence de zone refuge (étage en duplex , mezzanine, …) pour organiser la sauvegarde des personnes et des biens,
  - L'existence d'ouvertures permettant d'assurer le secours des personnes (possibilité d'échappement).
  - La mise en place de batardeaux ou barrières anti inondation ou autres dispositifs protecteurs aux portes et ouverture en Rez-de-chaussée dès lors qu'elles se situent à un niveau inférieur à celle des PHEC + 20 cm
  - Interdiction d'usage à vocation habitation des sous-sols et il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous-sol.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Dans l'ensemble de la zone, tous secteurs compris :

Y sont autorisés:

- ✓ Les constructions, travaux, installations et aménagements liés à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- ✓ Les travaux liés à l'entretien ou au renouvellement des voies de dessertes ou des réseaux existants
- ✓ Les aménagements et installations nécessaires pour la mise en valeur de la nature, des sites et des paysages, ainsi que l'entretien de chemins

En fonction des secteurs :

Y sont autorisés également :

Dans le secteur Na :

- ✓ Les constructions et installations, si elles sont nécessaires au fonctionnement des activités de l'aérodrome.

Dans le secteur Nc :

- ✓ Les installations nécessaires à un projet d'hébergement touristique de type éco-domaine.

Dans le secteur Ne :

- ✓ Les terrains de campings.
- ✓ L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés

Dans le secteur Nj :

- ✓ Les installations légères à usage maraîcher sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- ✓ Les abris de jardin de 10 m² maximum de surface de plancher et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager
- ✓ les aménagements légers (allées, sentiers….) et les installations légères (bancs, jeux pour enfants….).

Dans le secteur Nl :

- ✓ Les constructions et installations, si elles sont nécessaires au fonctionnement des activités scolaires et périscolaires, de sports et de loisirs, doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- ✓ Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers, si elles sont nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé, doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Dans le secteur Nm :

- ✓ L'hébergement hôtelier et touristique
- ✓ Les activités de loisirs et de tourisme.

Dans le secteur Npv :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque, ainsi que les constructions, installations et équipements techniques qui y sont liés.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Dans le secteur Nzh :

Pour rappel, une partie du secteur est soumise aux règles des PPRI de la Vallée de la Seine et de la Vallée du Loing. Dans ce cas, les conditions particulières suivantes s'appliquent sous réserve qu'elles soient plus strictes que celles des PPRI.

- ✓ les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- ✓ les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- ✓ les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux (aménagements sur pilotis par exemple), à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ou que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants,etc…)
- ✓ Les ouvrages de franchissement de la trame bleue

1.2.2 – Bâtiments, murs et arbres remarquables

Concernant les Bâtiments remarquables

- ✓ Les démolitions partielles ou totales des bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme par un terme « bâti remarquable » sont soumises à une demande de permis de démolir (R 421-28 e).
- ✓ Toute intervention sur un bâtiment remarquable doit faire l'objet d'un projet cohérent dans le respect des principales caractéristiques d'origine de celui-ci, telles que le gabarit, la hauteur, la composition des façades (rythme , alignement, proportions des ouvertures et des modénatures, etc. …), l'harmonie des matériaux et des couleurs.

Concernant les Murs remarquables

- ✓ Les démolitions partielles ou totales des murs repérés au document graphique par le terme « mur remarquable » sont soumises à une demande de permis de démolir. Elle ne pourra être autorisée qu'exceptionnellement en cas de vétusté avérée ou de danger dans le cadre d'un projet cohérent d'intérêt général
- ✓ Les murs remarquables devront être conservés et restaurés dans le respect des techniques adaptés à leur nature d'origine.
- ✓ La modification d'un « mur remarquable » (percement ponctuel pour permettre un accès à la parcelle notamment) est soumise à autorisation. Elle ne sera autorisée qu'à condition de ne pas mettre en cause la cohérence de la clôture. la largeur maximum du percement pour un portail sera de 3m.
- ✓ Le prolongement éventuel de ces murs devra fait l'objet d'un projet cohérent en respect avec le paysage urbain et les caractéristiques d'origine du mur (implantation, hauteur, mise en œuvre, matériaux et couleurs adaptés avec un appareillage traditionnel identique à l'existant)

Concernant les Arbres remarquables

- ✓ L'abattage d'arbre remarquable repérés au document graphique par le terme « arbre remarquable » ne pourrait être autorisé que si son état phytosanitaire le justifie.
- ✓ Tout arbre remarquable abattu devra être remplacé par une espèce équivalente en terme de développement à l'âge adulte
- ✓ Les constructions et travaux à proximité d'un « arbre remarquable » sont soumis à des prescriptions et recommandations particulières expliqué dans l'Annexe IV.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1.2.3 – Trame bleue (Seine, Loing, Orvanne, Lunain, rus, étangs et mares)

Y sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère de la zone.
- ✓ Les constructions et installations d'équipements dans le respect du milieu naturel, strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu naturel pour le public sur des espaces ouverts au public.

Ces aménagements sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère et écologique.

1.2.4 – Zones humides

Il n'est fixé de règle

1.2.5 – Espaces Vert Protégés (EVP)

Y sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques (architecturales, historiques...).
- ✓ Les travaux sur un élément de paysage identifié au titre des EVP sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de ses caractéristiques ou de sa mise en valeur.
- ✓ Les modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent atteinte ni à la qualité paysagère, ni aux continuités écologiques et préserve la superficie totale de l'espace vert.
- ✓ Dans ces espaces aucun travaux ou construction nouvelle ne peuvent être autorisés, sauf les aménagements légers (allées, sentiers….) et les installations légères (bancs, jeux pour enfants….).
- ✓ Aucune construction ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un arbre situé en EVP.

1.2.6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Il n'est fixé de règle

1.2.7 – Milieux calcicoles

Y sont autorisés sous conditions, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols.

- ✓ Les exhaussements et affouillements du sol, à condition :
  - qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager
  - qu'ils soient rendus nécessaires :
    - pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques,
    - pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- ✓ Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve :
  - qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
  - qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site
- ✓ les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- ✓ La construction d'abris, de bâtiment sans fondation, ni sous-sol et d'annexes et leurs extensions liées et nécessaires à la gestion écologique ou agricole du site dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.

1.2.8 – Lisières de Massifs Boisés

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, définis graphiquement au plan de zonage, en hachuré vert :

Lisière en site naturel

Sont seulement autorisés:

- ✓ Les aménagements légers (allées, sentiers….)
- ✓ Les bâtiments à usage agricole,
- ✓ Les travaux sur les bâtiments existants (autres qu'à usage agricole) sans diminution de la surface libre de toutes constructions

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant
Partie des Lisière en site urbain constituée, en hachuré rouge sur le plan de zonage :

Lisière en site urbain

Aucune règle spécifique particulière

1.2.9 – Aqueducs de la Vanne et de la Voulzie

- ✓ Une zone *non ædificandi* de 13 m est instituée de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc de la Vanne où seuls seront tolérés les équipements propres à l'extension de l'ouvrage et l'aménagement sans extension des bâtiments existants.
- ✓ Dans une bande de 40 m de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc de la Vanne, toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage (service à consulter : Eaux de Paris, centre de production de Fontainebleau, 1 bis route de Moret-Sorques 77 690 Montigny-sur-Loing).

1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N - SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

2.1.1.1 – Règles générales

- ✓ Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 75 m par rapport à la RD 606.
- ✓ Vis-à-vis des autres voies, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant une marge de recul au moins égale à 2 m.

2.1.1.2 – Règles pour les travaux sur constructions existantes à usage d'Habitation

- ✓ Sur les unité foncières déjà baties dont la construction principale est à usage d'habitation, les construtions nouvelles devront respecter un recul de 5 m minimum.
- ✓ L'extension ou la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation dans une bande de 5 m de large depuis l'alignement peut être autorisée dans le prolongement de la façade existante. La dite-extension de bâtiments existants ne devra pas dégrader la qualité du paysage sur rue par la destruction significative d'éléments le composant (cour pavée, arbre de moyen à grand développement…).

2.1.1.3 – Exceptions

- ✓ Les piscines et leurs locaux techniques devront être implantés avec un recul minimum de 5 m par rapport aux aux voies et emprises publiques.
- ✓ Les petites constructions de moins de 5 m^2 d'emprise au sol et de 2 m de hauteur pourront déroger aux règles de l'article 2.1.1, tant qu'elles ne créent pas de nouvelles vues et n'induisent pas de nouvelles nuisances (bruit, odeur, etc …), et qu'elles sont clairement motivées.
- ✓ Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :
  - modification, extension ou surélévation de bâtiments existants prévus, sous réserve que la distance par rapport à la limite des emprises publiques et aux voies ne soit pas diminuée,
  - les abris de jardins de moins de 10 $m^{2,}$ Les pergolas, les carports, les marquises de portes et les ombrières
  - reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre,
  - ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),
  - lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 – Constructions nouvelles

Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond :

- ✓ La construction est autorisée :
  - Sur les limites séparatives latérales sans création de baies
  - En retrait de ces limites, dans ce cas, elle doit s'écarter d'une distance comptée horizontalement de toute baie, balcon ou terrasse, égale :
    - à un minimum de 5 m, si elle comporte des baies
    - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.

Traitement des vérandas :

Les parties opaques des vérandas seront prises en compte comme des murs aveugles tandis que les parties vitrées seront prises en compte comme des baies dans l'application des règles de cette partie.

Traitement des balcons et terrasses :

Situées à moins de 5 m d'une limite séparative, les extrémités latérales des balcons et des terrasses surélevées d'au moins 60 cm , devront être traités au moyen de brises-vues non amovibles afin de garantir l'intimité du voisinage. La hauteur des brises-vues sera de 2 m et leur largeur sera la même que celle du balcon ou de la terrasse sur lequel ils sont installés.

2.1.2.2 – Constructions existantes

- ✓ Dans le cas de la division d'un terrain déjà bâti, la construction existante devra respecter les règles de retrait d'une construction nouvelle par rapport aux nouvelles limites séparatives.

2.1.2.3 – Extensions de constructions existantes à usage d'Habitation :

Si l'extension est supérieure à la surface de plancher de la construction existante, elle doit être considérée comme une construction nouvelle.

Par rapport aux Limites séparatives, latérales et de fond:

- ✓ L'extension est autorisée :
  - Sur l'une des limites séparatives latérales, sans création de baies en limite séparative, si la largeur du terrain *(voir Lexique)* est inférieure ou égale à 15 m.
  - En retrait des limites latérales et de fond, dans ce cas, elle doit s'écarter d'une distance comptée horizontalement de toute baie, balcon ou terrasse, égale :
    - à un minimum de 5 m, si elle comporte des baies
    - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.
- ✓ En limite séparative, l'extension devra :
  - ne pas créer de vues supplémentaires sur le fonds voisin,
  - comporter 1 seul niveau,
  - ne pas dépasser la hauteur maximale de 5 m, ou à la hauteur maximale de la façade existante qu'elle prolonge, si celle-ci est d'une hauteur inférieure à 5 m,
  - ne pas dépasser la longueur de 4 m le long de la limite séparative.

Cas Particuliers

- ✓ L'extension de faible importance pourra être autorisée avec un recul de 2 m.
  Elle devra alors respecter les même règles qu'une extension en limite séparative (voir ci-dessus).
- ✓ Lorsque la construction existante est à moins de 3 m par rapport à la limite séparative, l'extension pourra s'implanter dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant.
  Elle devra alors respecter les même règles qu'une extension en limite séparative (voir ci-dessus).

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

(Suite 2.1.2.3 – Extensions de constructions existantes à usage d'Habitation – implantation)

- ✓ Lorsque la construction existante ne respecte pas les règles de retraits minimum par rapport aux limites séparatives imposées aux constructions neuves, les surélévations sont interdites.

2.1.2.4 – Extensions sur constructions existantes autre que les habitations

- ✓ L'extension est autorisée :
  - en limites séparatives latérales, dans ce cas, l'extension devra :
    - ne comporter aucune baie en limite séparative,
    - se limiter à 1 seul niveau et une hauteur maximale de 5 m
  - en retrait des limites séparatives , dans ce cas, elle devra s'écarter d'une distance comptée horizontalement de toute baie, balcon ou terrasse, égale :
    - à un minimum de 5 m, si elle comporte des baies
    - à un minimum de 3 m dans le cas contraire.
- ✓ Lorsque la construction existante est à moins de 3 m par rapport à la limite séparative, l'extension pourra s'implanter dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant.
  Elle devra alors respecter les même règles qu'une extension en limite séparative (voir ci-dessus).
- ✓ Les piscines et leurs locaux techniques devront être implantés avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives, latérales et de fond de parcelle.

2.1.2.5 – Exceptions

- ✓ Les abris de jardins de moins de 10 m^2, pergolas, carports , les marquises de portes et ombrières pourront déroger aux règle de l'article 2.1.2
- ✓ Les petites constructions de moins de 5 m^2 d'emprise au sol et de 2 m de hauteur pourront déroger aux règles de l'article 2.1.2, tant qu'elles ne créent pas de nouvelles vues et n'induisent pas de nouvelles nuisances (bruit, odeur, etc …), et qu'elles sont clairement motivées.
- ✓ Les prescriptions du présent article 2.1.2 ne s'appliquent pas :
  - Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).
  - Aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes,
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article2.1.2

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

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

2.1.3.1 – Règles générales

✓ La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est au moins égale :

- à un minimum de 5 m si l'un ou l'autre comporte des baies assurant une vue directe
- à un minimum de 3 m dans le cas contraire.

Pour l'application de ces règles, la distance doit être comptée horizontalement de toute baie, balcon et terrasse.

2.1.3.2 – Exceptions

✓ Les règles générales d'implantations ne s'appliquent pas :

- Aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :
  - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
  - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces et que les baies soient situées à distance réglementaire.
  - que l'extension soit de faible importance
- Aux constructions en sous-sol.
- A la distance entre une construction principale et une annexe, ou des équipements d'agrément de jardin.
- Aux abris de jardins de moins de 10 m^2, pergolas, carports, les marquises de portes et ombrières.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),
- Aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.1.4 – Emprise au sol

2.1.4.1 – Règle générale dans l'ensemble de la zone

- ✓ Une seule extension de logements existants et régulièrement édifiés à compter de la date d'approbation du présent PLU, est autorisée, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

2.1.4.2 – Règles Spécifiques en fonction des sous-secteurs de la zone

Dans le secteur Na :

- ✓ L'emprise au sol totale des constructions occupant le secteur ne pourra pas excéder 5000 m².

Dans le secteur Nc :

- ✓ L'emprise au sol totale des constructions occupant le secteur ne pourra pas excéder 1500 m².

Dans le secteur Ne :

- ✓ L'emprise au sol totale des constructions occupant le secteur ne pourra pas excéder 5000 m².

Dans les secteurs Nj et Nl :

- ✓ L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder **5%** de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur Npv :

- ✓ L'emprise au sol totale devra respecter l'OAP n°8.

Dans les secteurs Nm et Nzh :

- ✓ Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.3 – Autres Exceptions

- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour :
  - Les constructions liées à l'installation d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière légalement autorisée.
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.
  - les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.)
  - tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

- ✓ La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **10 m**.
- ✓ La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone, secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 – Aspect général

Dispositions particulières :

- ✓ les constructions liées aux exploitations agricoles et forestières autre que les habitations et leurs annexes pourront déroger aux règles de l'article 2.2, sous réserve que le projet et son intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiés et justifiés.
- ✓ Les dispositions édictées dans les articles relatifs aux façades, aux clôtures et aux toitures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural sous réserve toutefois que le projet et son intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiés et justifiés.
- ✓ Dans le cas d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, toute demande de dérogation aux règles de l'article 2.2.1, devra être argumentée, sous réserve que l'intégration du projet dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.2, sous réserve que l'intégration du projet dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

2.2.1.1 – Règles générales

- ✓ Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage, et s'insérer harmonieusement dans l'environnement général immédiat dans lequel elles doivent trouver leur place. Toute architecture typique ou étrangère à l'architecture locale est interdite.
- ✓ La mise en œuvre de tout dispositif d'énergie alternative est encouragée. L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques devra être parfaitement intégrée au projet architectural.
- ✓ Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
  - Une adaptation au sol soigneusement traitée,
  - Leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
  - L'aspect, la nature et la mise en œuvre des matériaux,
    Les matériaux s'inscrivant dans une démarche de développement durable sont préconisés,
  - Le rythme et la proportion des ouvertures,
  - L'harmonie des couleurs, dans le respect de la palette définie en Annexe II pour les logements.

2.2.1.2 – Règles générales sur les petits éléments

- ✓ Les équipements techniques devront être traités à l'échelle de l'immeuble, afin d'en limiter l'impact sur l'architecture et/ou la vue du domaine public.
- ✓ Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes …, doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public. Les nuisances sonores doivent également être prévenues dans les normes en vigueur.
- ✓ Les éoliennes domestiques au sol dont les caractéristiques et localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage, en matière de bruit et de paysage, ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

Citernes :

- ✓ Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, saufimpossibilité technique. Dans ce cas, elles ne devront pas être visibles de la voie publique.

Pompes à chaleur et climatiseurs :

- ✓ Les pompes à chaleur ou climatiseurs ne doivent pas être installées sur le domaine public ou le surplomber ni être disposées en hauteur, ni être visibles de la voie ou emprise publique.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2.2 – Clôtures

2.2.2.1 – Règles générales

Toute création ou modification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.
Les clôtures devront respecter les règles générales suivantes :

- ✓ Les murs de clôture, identifiés au document graphique comme murs remarquables, devront être conservés et restaurés à l'identique.
- ✓ En limite de la zone, les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles existent, elles seront constituées d'une haie diversifiée d'essences locales ou d'éléments permettant le passage de la petite et grande faune.
- ✓ En limites des voies et emprises publiques et en limites séparatives, sauf exceptions (voir articles suivants), les clôtures, autre que les haies, devront respecter les normes suivantes
  - Être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol
  - Avoir une hauteur limitée à 1,20 mètre
  - Présenter des caractéristiques techniques les rendant ni blessantes, ni piègeantes pour la faune
  - Être constituées de matériaux naturels ou traditionnels, définis par les schémas d'aménagement propres à chaque région.
- ✓ L'emploi de matériaux d'aspect synthétique ou d'aspect de plaque de béton est interdit.
- ✓ Tout type de clôture typique, étrangère à l'architecture locale est interdite.
- ✓ **Dans tous les cas,** dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum et de 10 cm de hauteur en bas de la clôture, de mur ou de muret en limite séparatives **.**
- ✓ Dans les zones identifiées aux PPRI : Les clôtures haies et plantations ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues.

2.2.2.2 – Exceptions pour les parcelles déjà bâties

Sur les parcelles déjà bâties comprenant la construction principale de la propriété, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes sur la ou la propriété et avec le voisinage immédiat. Elles devront néanmoins respecter les règles suivantes :

En limite des voies et emprises publiques :

- ✓ Ne pas depasser la hauteur totale 1,80 m (piliers, portail, portillon et chapeau compris) par rapport à la voie ou emprise publique
- ✓ Être constituées exclusivement :
  - Soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite traditionnelle, surmonté d'un barreaudage vertical ajouré ou de lames verticales ou horizontales ajourées.
    Des ouvertures de type barbacane nécessaire à l'écoulement des eaux devront être pratiquées.
  - Soit d'une grille métallique verticale ou d'un grillage en mailles fines posé sur cornières métalliques sur un soubassement de 0,25 m maximum. Elle pourra être doublée d'une haie vive.
  - Soit d'une haie vive d'essences diversifiées

  Une partie de la clôture pourra être traité ponctuellement en mur plein toute hauteur pour encadrer un portail ou un portillon, ou lorsque qu'un mur toute hauteur inclue les boitiers de raccordements aux réseaux.
- ✓ Les clôtures, portails et portillons devront présenter le même aspect et respecter dans la mesure du possible la palette de couleur définie en Annexe II

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

- ✓ Si la voie publique qui dessert le terrain est étroite ou sans accotement, et/ou pour des raisons de sécurité routière, il pourra être autorisé, voir recommandé, que le portail soit en retrait de l'alignement, d'un maximum de 6 m (avec des clôtures en en biais pour rejoindre la clôture à l'alignement), pour permettre la manœuvre aisée et sécurisée de véhicule entrant ou sortant du terrrain.

En limites séparatives

Les clôtures devront respecter les règles suivantes :

- ✓ Ne pas dépasser la hauteur totale 1,80 m (piliers et chapeau compris) par rapport au niveau du sol naturel.
- ✓ les clôtures seront constituées soit :
  - D'une grillage en mailles fines posé sur poteaux métalliques sur un soubassement de 0,25 m maximum. Elle pourra être doublée d'une haie vive.
  - D'une grille métallique verticale sur un soubassement de 0,60 m maximum. Elle pourra être doublée d'une haie vive.
  - De claustras, de panneaux de bardage bois ou en matériaux naturels, avec si besoin un soubassement de 0,60 m maximum.
- ✓ Les clôtures de type végétal non doublées de grillage sont également autorisées.
- ✓ Les murs de clôture en pierre existants, typiques de la région, pourront être conservés et restaurés à l'identique.
- ✓ Les murs de remblai de terre, s'ils ne sont pas déjà prévus dans une autorisation d'urbanisme liée à une construction, sont interdits en limite de propriété.

2.2.3 – Toitures

- ✓ Les combles et toitures des logements présenteront une simplicité de volume et une unité de conception.

2.2.3.1 – Pentes

Règle générale dans l'ensemble de la zone

- ✓ Les constructions principales seront couvertes par des toitures à deux pentes dont l'inclinaison seracomprise entre 30° et 45°.
- ✓ Pour les vérandas et les annexes des constructions à usage d'habitation, les pentes de toit pourront être inférieures à 30°.
- ✓ Les toitures à une seule pente seront autorisées pour les extensions ou les annexes s'appuyant sur un mur aveugle sans toutefois dépasser celui-ci.
- ✓ Les toitures à la mansart sont interdites.
- ✓ Les toitures terrasses sont autorisées si le projet s'intègre dans son environnement.

Règles Spécifiques en fonction des sous-secteurs de la zone :

Dans le secteur Nc :

- ✓ Il n'est pas fixé de règle.

2.2.3.2 – Faîtage

Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2.3.3 – Couverture

Règle générale dans l'ensemble de la zone (sauf exception ci-dessous) :

Les toitures pourront être couvertes comme suit :

- ✓ Avec des tuiles plates vieillies dans les tons bruns (voir palette en Annexe II) ou de matériaux ayant le même aspect. L'emploi de matériaux présentant l'aspect de l'ardoise est également autorisé.
- ✓ L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
- ✓ Pour les constructions nouvelles ou lors de rénovation de toiture : Les panneaux de toiture ou couverture ayant vocation à faire des économies d'énergie (photovoltaïques) sont autorisés. Ils devront être intégrés à la toiture tout en respectant la palette de couleur autorisée.
- ✓ Dans le cas d'extension, la couverture pourra être traitée à l'identique de l'habitation principale existante.
- ✓ A moins de 30° de pente la couverture pourra être réalisée en zinc, en bac acier avec une pose « joint debout » de couleur zinc ou couleur tuile, ou en matériau équivalent pré-laqué.
- ✓ L'emploi de matériaux présentant l'aspect de tôles en acier galvanisé ou laissées brut, ou de bardeaux bitumineux est interdit.
- ✓ Les toitures terrasse pourront être végétalisées.

Exception en fonction des secteurs de la zone

Dans le secteur Nc :

- ✓ Il n'est pas fixé de règle.

2.2.3.4 – Ouvertures

Les ouvertures de toit devront respecter les règles suivantes :

- ✓ L'éclairement éventuel des combles sera assuré :
  - Soit par des châssis de toit rectangulaires.
  - Soit par des ouvertures en lucarnes à deux ou à trois versants.
  - Les chiens-assis, lucarnes rampantes ou en trapèze sont interdits.

  Toutefois, en cas de rénovation de bâtiment existant et en fonction des caractéristiques de la toiture ou des ouvertures déjà existantes, des typologies différentes pourront être admises.
- ✓ Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne ou un châssis de toit par élément de 3 m linéaires de long pan, sans pouvoir être accolés.
- ✓ Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé :
  - De les implanter sur les façades secondaires de préférence ;
  - De les placer, s'ils sont en façade sur rue, sur le même axe vertical que les ouvertures des étages inférieurs ;
  - De les disposer de manière harmonieuse dans leur disposition et leur dimensionnement ;
  - De les incorporer dans la toiture par une pose de type encastrée, sans saillie.
- ✓ Afin d'intégrer les verrières à la construction, il est demandé :
  - De les implanter sur les façades secondaires de préférence ;
  - De les disposer de manière harmonieuse dans leur disposition et leur dimensionnement ;
  - De les incorporer dans la toiture par une pose de type encastrée, sans saillie.

Exception en fonction des secteurs de la zone :

Dans le secteur Nc :

- ✓ Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.2.4 – Insertion et qualité environnementale

- ✓ Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
  - Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
  - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
  - Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
  - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions particulières

- ✓ Les règles de l'article 2.3 ne s'appliquent pas aux travaux sur des éléments de paysage, inscrit dans un plan de gestion, dans le cadre de l'aménagement des ENS (Espace Naturel Sensible) ou pour la restauration de point de vue sur ou dans un site classé.
- ✓ Les règles de l'article 2.3.2 ne s'appliquent pas aux parcelles Naturelles exploitées

2.3.1 – Protection des plantations existantes

- ✓ La protection de la végétation, des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement, est la règle, afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, le maintien d'îlôt de fraicheur et limiter l'érosion des sols.
- ✓ Les implantations des constructions doivent tenir compte des arbres de grand développement existants. Pour garantir le maintien et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions et pour préserver les plus beaux sujets.
- ✓ En l'absence de solutions alternatives, l'abattage des arbres existants de moyen et grand développement est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.
- ✓ L'abattage des arbres peut également être autorisé si il est rendu nécessaire par leur état sanitaire ou pour des motifs de sécurité publique.
- ✓ Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs arbres rendu nécessaire par un projet de construction nouvelle ou d'autres travaux, alors les objectifs de plantation exigés au 2.3.2 doivent être respectés.

2.3.2 – Objectifs de respect des plantations et des espaces de pleine terre

2.3.2.1 – Règles générales

Dans toute la zone sauf en secteur Nzh :

- ✓ Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie d'au moins **80%**. Les surfaces d'espaces verts doivent être aménagées en pleine terre. Les surfaces de pleine terre non impactées par des travaux autorisés seront maintenues.
- ✓ Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres à maturité ne sont autorisées qu'à une distance minimale de 2 m des limites séparatives avec les zones urbanisées; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

De plus , dans le Secteur Nj :

Les objectifs de plantation des espaces de pleine terre suivants s'appliquent :

- ✓ Aucune exigence de plantation n'est imposée en dessous de 100 m² de surface de pleine terre
- ✓ Les espaces de pleine-terre devront être plantés à raison d'au moins 20 unités de plantations par tranche de 100 m² atteinte, dont au moins 1 arbre par tranche de 200 m².

Soit par exemple :

Pour une surface de pleine terre	Nb d'unités de plantations éxigé	Dont nb d'arbre à inclure
< 100 m²	Aucune	
>= 100 m² et < 200 m²	20	
>= 200 m² et < 300 m²	40	Dont au moins 1 arbre
>= 300 m² et < 400 m²	60	Dont au moins 1 arbre
>= 400 m² et < 500 m²	80	Dont au moins 2 arbres
Et ainsi de suite …		

- ✓ Les unités de plantation sont à panacher selon le tableau des unités de plantations ci-dessous. Dans le cas où des arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total de plantation requis sur les espaces de pleine terre.

Tableau des unités de plantations :

Nature de la plantation	**Unités de plantation**	**Taille à maturité**	**Tronc**
Buisson ou élément de haie	5	1 à 3 m	Multiple
Arbuste	10	3 à 7 m	Unique ou multiple
Arbre de moyen développement (force entre 8 et 14 cm à la plantation)	20	7 à 20 m	Unique
Arbre de grand développement (force supérieure à 14cm à la plantation)	40	> 20 m	Unique

Le choix des espèces s'appuiera sur les recommandations décrites au chapitre 2.3.3 – Espèces végétales.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3.2.2 – Exception pour le secteur Nzh

- ✓ Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à **95%**. Toutes les surfaces d'espaces verts doivent être aménagées en pleine terre.

2.3.2.3 – Autres Exceptions

- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.3.2
- ✓ Les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière,autre que les habitations et leurs annexes, pourront déroger aux règles du présent article 2.3.2

2.3.3 – Espèces végétales

Les règles générales à respecter sont les suivantes :

- ✓ En plus de leur apport esthétique et paysager, les espaces verts participent à la trame verte et bleue en ville. Dans ce sens, sont recherchés :
  - Un choix des essences adapté à la nature des sols, à la disponibilité en eau, à l'exposition comme à la taille du terrain, dans un contexte de changement climatique (voir préconisations CAUE77)
  - Des aménagements associant les strates herbacées, arbustives et arborées
  - Des plantations composées d'essences locales définies en Annexe VI diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc.
  - Des haies diversifiées d'essences locales (voir Annexe VI). Les haies mono-spécifiques (thuyas, troènes…) sont interdites, à l'exception des charmilles
- ✓ De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.
- ✓ Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (Annexe VII) est interdite.

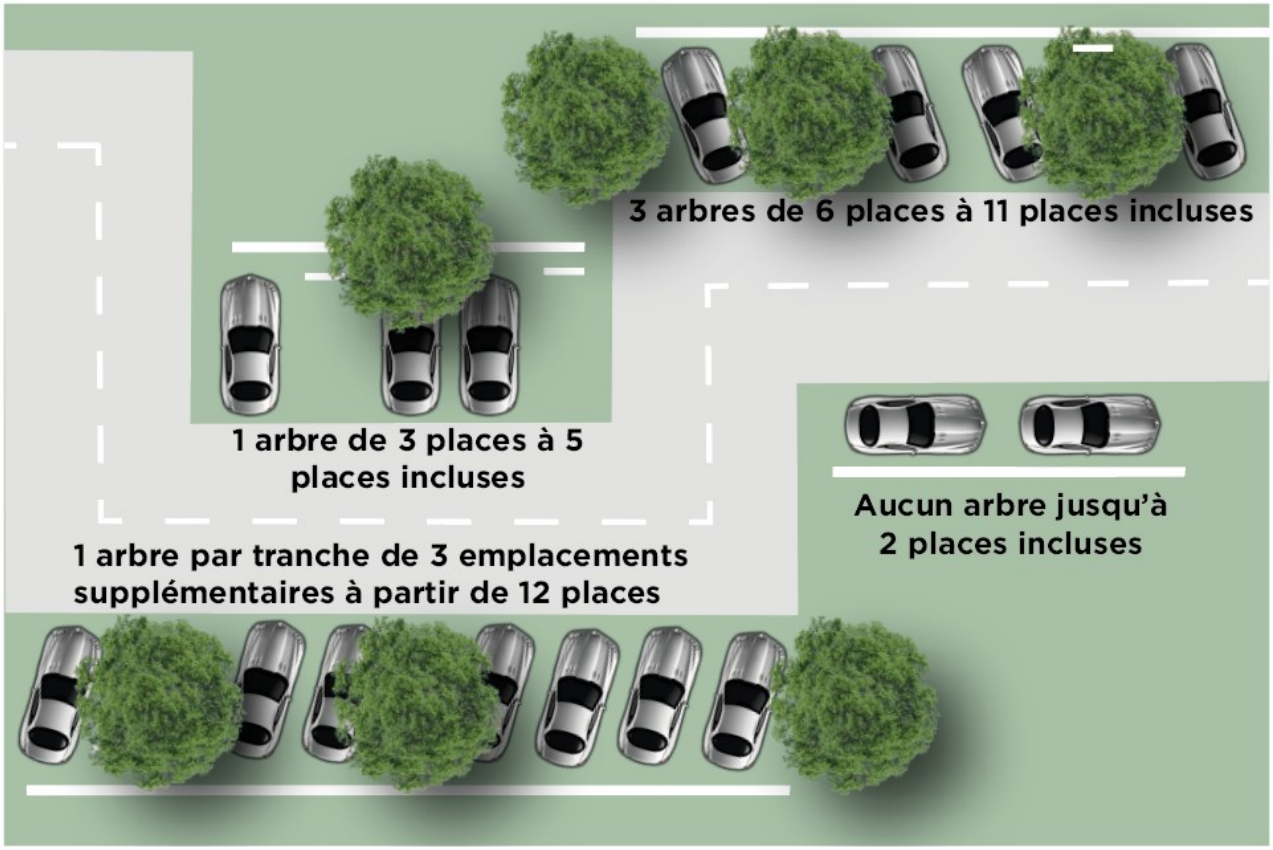
Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3.4 – Parcs de stationnement et leurs accès

Les règles générales à respecter sont les suivantes :

- ✓ Les aires de stationnement en surface seront plantées en fonction du nombre de places de stationnement de la manière suivante:

Nb de places de stationnement	**Obligation de planter**
Moins de 3 places	Aucun arbre de moyen développement
Entre 3 et 5 places incluses	1 arbre de moyen développement
Entre 6 et 11 places incluses	3 arbres de moyen développement
à partir de 12 places	1 arbre de moyen développement par tranche de 3 emplacements supplémentaires



- ✓ Les aires de stationnement comportant plus de 10 places devront recevoir un traitement paysager qui intègre la collecte et le traitement des eaux de pluies et de ruissellement.
- ✓ L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Toutefois, des dérogations sur ce point pourront être accordées dans le cadre d'un programme paysager qualitatif.
- ✓ Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- ✓ Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.3.5 – Espaces verts protégés (EVP)

Dans les Espaces Verts Protégés inscrits au plan de zonage :

- ✓ Les arbres existants doivent être préservés. Leur abattage est uniquement autorisé pour des raisons de sécurité ou phytosanitaires, d'aménagement des ENS ou autre plan de gestion défini. Chaque arbre abattu devra pouvoir être remplacé par un arbre de développement équivalent à l'âge adulte sauf en cas de plan gestion défini .
- ✓ En dehors de tout projet de restauration écologique ou d'aménagement des ENS, avec un plan de gestion défini, La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert ou écologique ainsi que sa superficie dans l'unité foncière

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

2.3.6 – Espaces Boisés classés (EBC)

Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.4 – STATIONNEMENT

2.4.1 – Règle générale

2.4.1.1 – Principe général

Le nombre de places de stationnement est défini aux articles 2.4 suivants.

- ✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique. Les rampes d'accès aux aires de stationnements en sous-sol ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des trottoirs.
- ✓ Le stationnement devra être réalisé selon les normes minimales sont définies aux articles suivants :
  - Lors des opérations de :
    - Construction nouvelle
    - Reconstruction
    - Changement de destination
  - Lors de travaux d'extension ou de réaménagement de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un nouveau logement, les normes définies ci-après s'appliqueront pour chaque logement créé.
  - Lors de travaux d'extension d'autres locaux, les normes ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

  Dans tous les cas, le nombre de places exigibles sera arrondi à l'entier supérieur.

2.4.1.2 – Traitement des sols

- ✓ Toute place de stationnement devra être aménagée de façon à faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement. Les matériaux et installations drainants sont à privilégier.

2.4.1.3 – Exceptions aux règles de stationnement

- ✓ Il ne sera pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, **si** :
  - Les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont déjà insuffisantes pour les réaliser.

  ou
  - La surface de plancher créée par les travaux est inférieure ou égale à 80 m^2 et que le projet ne crée pas de nouveaux logements

  Dans tous les cas, les travaux ne doivent pas supprimer de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.
- ✓ Les équipements d'intérêt général et services publics pourront déroger aux règles de l'article 2.4 (Sauf article 2.4.2)

2.4.2 – Dimension des places de stationnement pour les véhicules légers

- ✓ Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et les dimensions d'au moins :
  - longueur : 5 m pour une place simple.
  - largeur : 2,60 m.
  - + 5 m de dégagement.
- ✓ Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes :
  - longueur : 5 m.
  - Largeur : 3,30 m.
  - + 5 m de dégagement.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2.4.3 – Nombres de stationnement pour les véhicules légers

* Pour les règles particulières (2.4.3-xxx) se référer aux tableaux des règles particulières détaillées après ce tableau

Destination / Sous-destination		Nb de Places de stationnement exigées	Places Visiteurs et/ou PMR	Autres Règles particulières*
Exploitation agricole et forestière				
	Exploitation agricole	*Non exigé*	*Non exigé*	
	Exploitation forestière	*Non exigé*	*Non exigé*	
Habitation				
	Logement :			
	➢ Individuel (< 50 m2)	1 place	*Non exigé*	
	➢ Individuel (>= 50 m2)	2 places	*Non exigé*	2.4.3-RH3
	Hébergement	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Commerce et activités de service				
	Artisanat et commerce de détail	*Non exigé*	*Non exigé*	2.4.3-RC1 2.4.3-RP2
	Restauration	*Non exigé*	*Non exigé*	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*Non exigé*	*Non exigé*	
	Autres hébergements touristiques	*Non exigé*	*Non exigé*	
	Autres sous-destinations (Commerce de gros, Cinéma, Hôtels)	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*Non exigé*	*Non exigé*	2.4.3-RC1
	Équipements sportifs	*Non exigé*	*Non exigé*	2.4.3-RC1 2.4.3-RP2
	Autres sous-destinations (Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public)	*Non Concerné*	*Non Concerné*	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
	Toutes sous-destinations	*Non Concerné*	*Non Concerné*	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Détails des règles particulières indiquées dans le tableau pour le stationnement des véhicules légers :

RC : Règles Concernant les constructions autres que les logements individuels :	
2.4.3-RC1	**Même si le nombre de places de stationnement n'est pas précisé ou exigé dans le tableau, des places de stationnement pourront être demandées**. Ce nombre de places de stationnements (occupants ou visiteurs) à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement, de sa situation géographique, notamment de sa proximité avec des transports en commun ou des parkings publics, ou de la possibilité de mutualisation du parc de stationnement avec d'autres activités.
2.4.3-RC2	Sur décision motivée, le nombre de places de stationnement exigées (occupants ou visiteurs) pour les véhicules légers par le règlement pourra être diminué, à raison d'une place de stationnement véhicule léger en contrepartie de l'aménagement de six places pour les 2 roues non motorisés.

RH : Règles Concernant les Habitations:	
2.4.3-RH3	**Pour les nouvelles constructions** : Aucune place de stationnement couvert n'est exigée. Leur localisation sera de préférence non visible depuis la voie ou emprise publique.

RP : Règles Concernant les places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées (PMR):	
2.4.3-RP2	**Pour les ERP disposant d'un parc de stationnement :** Les places adaptées destinées à l'usage du public présentent au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

2.4.4 – Dimension des places de stationnement pour les deux-roues

✓ Il n'est pas fixé de règle.

2.4.5 – Règles de Stationnement des deux-roues motorisés

✓ Il n'est pas fixé de règle.

2.4.6 – Règles de Stationnement des deux-roues Non motorisés

✓ Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N - SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 – Accès

- ✓ En cas de division d'une parcelle en propriété ou en jouissance, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la voie de desserte, si celui-ci de répond pas au règles de l'article 3.1.1. Le terrain ainsi obtenu par cette division sera de ce fait inconstructible. Toute division parcellaire,en vue de créer un lot à batir, qui ne respecterait pas les règles d'accès sera refusée.

3.1.1.1 – Règles de constructibilité

- ✓ Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie de desserte publique ou privée en état de viabilité ouverte à la circulation automobile et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères, d'au moins 3,50 m de large.

3.1.1.2 – Règles générales pour les accès

- ✓ Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à ne pas apporter de gêne à la circulation publique et à la sécurité routière. Le nombre d'accès aux voies sera limité au minimum indispensable.
- ✓ La localisation des accès des véhicules devra être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie, sauf accord du gestionnaire de la voirie
- ✓ Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs et de leurs aménagements urbains et paysagers, sauf accord du gestionnaire de la voirie.
- ✓ Pour les constructions principales en second rideau, celle-ci devront être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3,50 m de largeur d'emprise.
- ✓ Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès sera interdit sur la ou les voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.
- ✓ Pour les constructions autre que les logements individuels, dont l'accès est obtenu via un chemin d'au moins 20 mètres, celui-ci devra être aménagé afin de permettre la circulation sécurisée des véhicules **de tout type** et des piètons

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.1.2 – Voirie

3.1.2.1 – Règles générales

- ✓ Les éventuelles restaurations de chemins ne devront se faire qu'avec des matériaux compatibles avec la nature du sol et ne présentant pas de risque de dégradation du milieu de quelque nature que ce soit
- ✓ Les créations et modifications de voies se raccordant sur les voies départementales sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.
- ✓ Lors de la création ou modifications de voies (en et hors agglomération), en fonction de la position des accès existants ou à créer, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- ✓ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères. Elles doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 3,50m.

3.1.2.2 – Règles pour les voies en impasse

- ✓ Les voies en impasse ne seront tolérées que dans le cas où toute autre solution d'aménagement est impossible. Elles devront alors comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leurs extrémités, indépendamment des aménagements nécessaires à l'accessibilité des pompiers, et des camions de collecte des déchets le cas échéant.

3.1.2.3 – Traitement des accotements et cheminements doux

- ✓ Pour toute nouvelle voie, les accotements éventuels (trottoirs, cheminements piétons ou cycliste) devront être aménagés de façon à faciliter l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement.
- ✓ Les matériaux et installations drainants sont à privilégier.

3.1.2.4 – Exceptions

- ✓ Les voies existantes ou à créer dans le cadre d'aménagements réalisés dans le périmètre d'un ENS par le gestionnaire du-dit ENS pourront déroger aux règles de l'article 3.1.2.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.1.3 – Desserte des véhicules incendie

- ✓ La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 (1), pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2ème partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.
  Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.
- ✓ Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).
- ✓ Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m2 (4 x 8), en sur largeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

(1) Pour l'application de l'article 3.1.3 ci-avant, les voies d'accès sont définies comme suit :
A. - Voie utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie (voie engins).
La voie engins est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :
Largeur : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;
Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ; Surlargeur S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
Pente inférieure à 15 p. 100.
B. - Voie utilisable pour la mise en station des échelles (voies échelles).
La " voie échelles " est une partie de la " voie engins " dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :
La longueur minimale est de 10 mètres ;
La largeur, bandes réservées au stationnement exclues, est portée à 4 mètres ;
La pente maximum est ramenée à 10 p. 100 ;
La résistance au poinçonnement est fixée à 100 kilonewtons sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre ;
Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours (voie engins). Les voies échelles peuvent soit être parallèles, soit perpendiculaires à la façade desservie.
Voies parallèles : leur bord le plus proche doit être à moins de 8 mètres et à plus de 1 mètre de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade pour l'emploi des échelles de 30 mètres.
La distance est réduite à 6 mètres pour les échelles de 24 mètres et à 3 mètres pour les échelles de 18 mètres.
Voies perpendiculaires : leur extrémité doit être à moins de 1 mètre de la façade et elles doivent avoir une longueur minimale de 10 mètres.
En outre, dans le cas où le maire décide que les bâtiments classés en troisième famille B peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A (conformément au troisième alinéa du troisièmement de l'article 3), ne sont considérées comme accessibles que les logements dont un point d'accès (bord de la fenêtre ou châssis) est situé, en projection horizontale, à moins de 6 mètres du bord de la voie pour l'emploi des échelles de 30 mètres. Cette distance est réduite à 2 mètres pour les échelles de 24 mètres et nulle pour les échelles de 18 mètres. Toutefois, sont également considérés comme accessibles les logements dont le point d'accès, bien que situé au-delà des distances fixées ci-dessus, permet néanmoins de les atteindre par un parcours sûr(balcon filant, passerelle, terrasse).

3.1.4 – Dispositions particulières

Ne sont pas assujettis aux règles de l'article 3.1, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 – Alimentation en eau potable

- ✓ Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit pouvoir être alimentée par branchement à un réseau public de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- ✓ Le branchement Eau Potable doit être effectué conformément aux dispositions du Règlement du Service Public de production et de distribution d'eau potable du gestionnaire eau potable (SIDEAU) annexé au présent règlement de PLU.

3.2.2 – Réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales

3.2.2.1 – Règles générales

- ✓ Les raccordements Eaux usées et Eaux pluviales doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement du service public d'assainissement collectif du gestionnaire assainissement annexé au présent règlement de PLU.
- ✓ La conformité des raccordements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de raccordement correspondante par le délégataire.
- ✓ Compte tenu des obligations du gestionnaire du réseau d'assainissement (SIDASS) en termes de conformités réglementaires de ses systèmes d'assainissement, le raccordement des eaux pluviales sur réseau unitaire est interdit. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une démonstration technico-économiques rigoureuse de la part du pétitionnaire.

3.2.2.2 – Eaux usées

- ✓ Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans le respect du règlement de service de l'assainissement collectif.
  Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave, ou de coût excessif, de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs non collectif ANC, conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- ✓ Les dispositifs de traitement des eaux usées evront être conçus de manière :
  - à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ;
  - à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dans le cas où il serait réalisé.
- ✓ Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- ✓ Le rejet des eaux épurées par un système d'assainissement non collectif dans le milieu naturel superficiel, s'il est autorisé par le propriétaire ou le gestionnaire dudit milieu, pourra être soumis à conditions particulières.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2.2.3 – Eaux pluviales

Règle générale :

- ✓ Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Selon ses caractéristiques, le rejet de ces eaux dans le milieu naturel superficiel doit faire l'objet de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire dudit milieu et, le cas échéant, des services compétents de police de l'eau :
  - La gestion a minima des petites pluies (10 mm) sera réalisée en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial ;
  - Les événements pluvieux plus importants (jusqu'à des pluies de retour trentennales) feront l'objet d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec le cas échéant, un rejet à débit régulé vers le réseau d'eau pluvial. Si seul un réseau unitaire est présent, le rejet à débit limité doit être une exception.
- ✓ Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est la règle générale (notion de rejet zéro).

S'il existe un réseau séparatif apte à recueillir les eaux pluviales :

- ✓ Les aménagements sur le terrain garantissant leur évacuation dans ledit réseau seront tolérés. La commune ou le gestionnaire assainissement ou tout autre service ayant compétence se réserve le droit d'imposer la création d'ouvrages de pré-traitement et de régulation de débit avant rejet dans les réseaux d'Eaux Pluviales ou Unitaires.

3.2.3 – Tous Réseaux : règles diverses

- ✓ Lors de la réalisation de logements collectifs ou de locaux d'activités, les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- ✓ Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé: ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.
- ✓ Dans les zones inondables : les réseaux souterrains devront respecter les prescriptions des PPRI.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2.4 – Collecte sélective des déchets, et autres collectes

- ✓ Les bâtiments d'habitation comportant plus de trois logements doivent obligatoirement intégrer des locaux accessoires spéciaux destinés aux ordures ménagères en rez-de-chaussée. Ces locaux seront ventilés et adaptés aux différentes collectes, dans les conditions suivantes :
  - utilisation de conteneurs roulants de grande contenance,
  - manutention facile des conteneurs (pente, rayon de courbure, paliers...)
  - stockage suffisant
  - localisation des conteneurs en un seul point du bâtiment ou du site concerné, facilement accessible depuis le domaine public.
- ✓ Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction en vue d'affecter la totalité de la construction à usage d'habitation, ou d'une extension, ou d'une réhabilitation des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères, ces dispositions s'appliquent. Elles pourront être adaptées si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas.
- ✓ Les constructions à usage de commerce et service devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface suffisante au regard de l'activité envisagée.
- ✓ Les bâtiments à usage d'activité ou de bureau devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface minimum de 2 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
- ✓ Dans tous les Cas, Le pétitionnaire devra respecter les recommandations du gestionnaire de la collecte des déchets (SMICTOM) concernant la taille et l'emplacement des locaux destinés aux déchets lors du dépôt du permis de construire.

3.2.5 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

3.2.5.1 – Fibre optique

- ✓ Toutes les constructions principales raccordées à l'électricité devront être équipées de fourreaux permettant leur raccordement au futur réseau de communications électroniques (Fibre Optique).
- ✓ Les opérations comportant plus d'un logement auront obligation de raccordement au futur réseau de communications électroniques (Fibre Optique).

3.2.5.2 – Alimentation pour véhicule rechargeable

- ✓ Toute construction comportant au minimum 3 logements, équipées de places de stationnements doit doter une partie de ces places de gaines techniques, cablages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

TITRE VI : ANNEXES

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

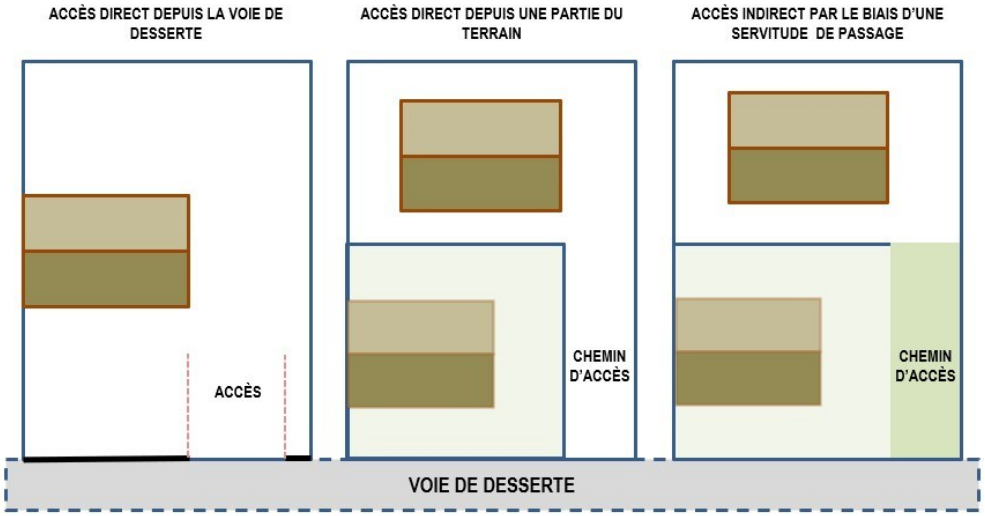
LEXIQUE DU RÈGLEMENT

Le lexique explique de nombreux terme du règlement, mais également des termes utilisés par les professionnels, tels que les architectes, les constructeurs, les artisans, les notaires ou encore l'administration.

A

ACCES

L'accès se situe à la limite du terrain et de la voie ou emprise publique de desserte extérieure au terrain. Sauf en cas de chemin d'accès constituée par une servitude de passage sur fonds voisin où l'accès correspond à la limite entre la voie de desserte et la servitude de passage.

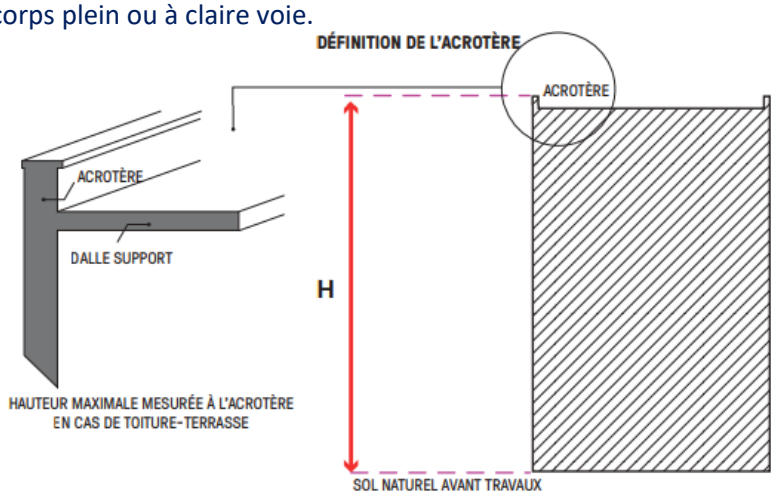


ACCOTEMENT

Partie latérale d'une route, comprise entre la chaussée et la limite de la voie
Une route est composée d'une chaussée, partie revêtue destinée à la circulation, et d'une partie bordant la chaussée. Cette partie est dénommée « accotement »
En agglomération, l'accotement fait le plus souvent référence aux trottoirs.
Hors agglomération, l'accotement sera plutôt appelé« bas-côté ».

ACROTÈRE

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.



Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

AFFECTATION
Usage principal et conditions d'utilisation d'un terrain ou d'une zone du PLU.
Pour ce qui concerne les bâtiments ou les constructions, on préfèrera le terme de destination.
Voir définition « Changement de destination ».

AFFOUILLEMENT
Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol par Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain. Exemple : creusement des fondations d'une construction
*Voir aussi définition « **AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS** »*

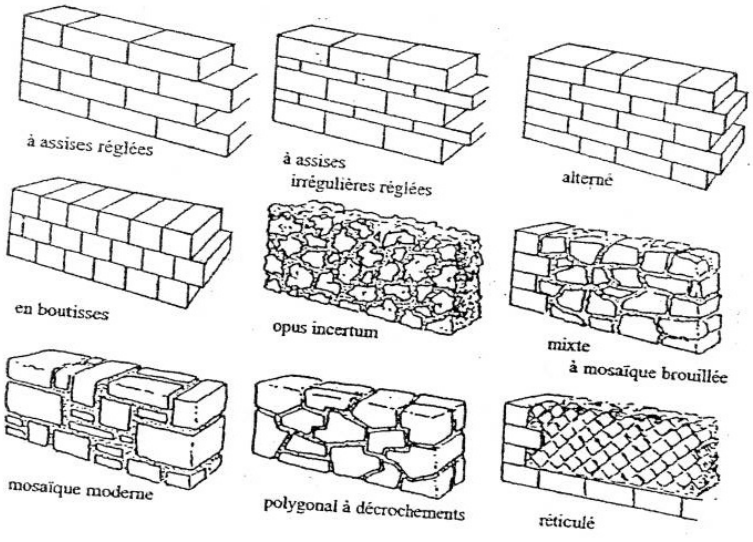
AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS
Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme et à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux dimensions de l'article R.421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du PLU.

ALIGNEMENT
L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public (routier ou non) au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

ALIGNEMENT VERTICAL
Composition dans une façade des ouvertures situées dans le même axe vertical.

ANNEXE
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites (surface inférieure à 20 m² d'emprise au sol ou de surface plancher) 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.

APPAREILLAGE
Disposition des joints entre les éléments maçonnés apparents (pierres, briques, moellons).



Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

APPUI DE BAIE
Partie inférieure d'une baie, sur laquelle repose la croisée ou le bloc-baie. En légère pente pour l'écoulement des eaux vers l'extérieur

ARCHITECTURE TYPIQUE DU BOCAGE GATINAIS
L'identité culturelle du territoire repose, entre autre, sur le patrimoine bâti rural (Les fermes, les bâtiments d'exploitation, les maisons de bourg, les fronts de rue continus de maison rurales de cœur de bourg). Moins connu, moins entretenu et peu protégé, le bâti vernaculaire est un riche patrimoine identitaire du territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français, dans lequel le territoire de Moret-Loing-et-Orvanne s'inscrit.

ATTIQUE
Dernier niveau d'une construction réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres.

B

BAIES
Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).
Ne constitue pas une baie :
- une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du niveau du plancher pour les étages supérieurs, à plus de 2,60 mètres pour le rez-de-chaussée ;
- les châssis fixes dotés d'un verre dormant, ainsi que les parois fixes en pavés de verre.

Un verre dormant est un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue
Les dispositifs posés sur un vitrage transparent, qu'il s'agisse de films autocollants ou de tout autre procédé, ne permettent pas de répondre aux exigences mentionnées ci-dessus.

BALCON
Plateforme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade et fermé par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment

BARDAGE
Revêtement d'un mur réalisé généralement en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises).

BARREAUDAGE
*Voir la définition de « **CLOTURE A BARREAUDAGE** »*

BARTARDEAUX
Système de protection anti-inondation à installer devant les portes d'entrée, portes de garage et porte-fenêtre.

C

CARPORT
Le carport ou abri d'auto est un abri couvert et ouvert sur les côtés. La structure repose sur des poteaux et permet de garer une ou des voitures pour les protéger des aléas climatiques. C'est une alternative au garage classique. Le carport est constitutif d'emprise au sol.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

CHANGEMENT DE DESTINATION

Pour ce qui concerne les bâtiments ou les constructions, on parle de changement de destination pour designer la modification de l'usage d'un bâtiment ou d'une construction (transformation de locaux à usage d'habitation en bureaux par exemple).
Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les destinations et sous destinations prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

CHARRETERIE

Comme son nom l'indique, il s'agit de l'endroit où l'on gare ou entrepose les charrettes. Ce lieu, autrefois pas toujours fermé en fonction des possibilités de chaque habitation désigne encore de nos jours un espace abrité le plus généralement sous un auvent. Une charreterie est considérée comme une annexe dans le présent règlement.

CLOTURE

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (*elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés*).
Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.
La clôture comprend les piliers, les portails et les portillons.

CLOTURE A BARREAUDAGE (OU CLOTURE BARREAUDEE)

Une clôture barreaudée est un type de clôture composé (en totalité ou en partie) de barreaux verticaux ou horizontaux.
Différents types de barreaudage existent :

- **le barreaudage plein** : les barreaux sont simplement des panneaux pleins.
- **le barreaudage aléatoire** : les barreaux qui composent ce barreaudage sont disposés de manière aléatoire ne respectant pas une verticalité stricte à chaque barreau.
- **le barreaudage traversant (ou ajouré)** : barreaudage avec des barreaux à espacements réguliers permettant de laisser passer les rayons du soleil
- **le barreaudage perforé** : barreaudage constitué de panneaux en tôle perforée permettent de préserver l'intimité en laissant passer les rayons du soleil.

CLOTURE A LAMES

Une clôture à lames est un type de clôture composé (en totalité ou en partie) de Lames verticales ou horizontales avec ou sans traverses.

COEFFICIENT DE BIOTOPE (CBS)

Dans les projets de construction nouvelle, un coefficient de pondération, ou coefficient de biotope, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts ou de pleine terre.
Le coefficient de biotope (CBS) est égal à la somme des surfaces éco aménageables (calculé à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière) divisé par la surface de l'unité foncière.
Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel.
Voir détails dans la définition de « **PLEINE TERRE** »

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CONSTRUCTION NOUVELLE

Bâtiment dont la construction est postérieure à la date de mise en œuvre du PLU.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.
Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

D

DÉFRICHEMENT

Le défrichement est le fait de détruire l'état boisé d'un terrain **et** de mettre fin à sa destination forestière (changement de vocation du sol).
Le défrichement peut être :

- **direct**, par exemple la coupe et le dessouchage des arbres (urbanisation, carrière, mise en culture...)
- **indirect**, par exemple la coupe des arbres, puis une exploitation du terrain empêchant toute régénération de s'installer (pâturage intensif, stockage de matériel, camping...)

Il ne s'agit donc pas d'une simple coupe d'arbres suivie d'un renouvellement à l'identique (par plantation ou régénération naturelle), qui dans ce cas ne constitue pas un défrichement.

DEGRADATION (POUR UN ARBRE)

Les dégradations de l'arbre sont liées à des actions naturelles (vent, foudre),
ou humaines (accident, incompétence, ou vandalisme) qu'il s'agisse par exemple d'une collision, d'un abattage illicite, d'un empoisonnement volontaire, de travaux dans l'environnement immédiat de l'arbre.
En d'autres termes, on constate que :

- L'arbre est à terre : cassé, déraciné ou abattu.
- L'arbre est incliné et déstabilisé, et ne peut être redressé.
- L'arbre est mort suite à une intoxication, une forte perturbation de son milieu, etc.

La dégradation d'origine humaine d'un arbre peut être de plusieurs natures :

- Terrassements provoquant l'amputation de tout ou partie des racines :
  Décaissements, Tranchées, Interventions sur ouvrage enterré, Sondages de sol, Autres.
- Altération de racines affleurantes :
  Travail superficiel du sol, tonte ou fauche, Autres.
- Modification des caractéristiques physiques du sol :
  Passage de véhicules ou d'engins lourds, Remblaiement définitif, Pose d'un revêtement imperméable, Entreposage temporaire de matériaux, Autres.
- Pollution du sol ou modification des caractéristiques chimiques du sol entraînant un risque d'intoxication :
  Stockage de produits chimiques, Écoulement d'eaux polluées, carburants, effluents, etc., Désherbants non sélectifs agissant sur le système racinaire, même sur surface imperméable, Dévitalisation d'une souche voisine, Utilisation massive de sels de déneigement / déverglaçage, Apport de matériel alcalinisant ou acidifiant en pied d'arbre, Fertilisation trop importante, non raisonnée, Autres.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Une question qui ne se pose que pour les constructions

Les destinations et sous-destinations ne sont utilisées que pour réglementer les constructions. Le lexique national d'urbanisme a défini la notion de local accessoire : « Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.». Ainsi, une construction n'est pas forcément un bâtiment !

Par ailleurs, le PLU peut définir des règles concernant d'autres types d'occupation et usages du sol. En effet, en application de l'article L152-1, le PLU dispose d'une habilitation générale à encadrer « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » qui doivent être conformes au PLU.

Ne pas confondre destination et usage

La destination des bâtiments est régie par le droit de l'urbanisme et correspond à ce pourquoi une construction est édifiée, la destination figurant parmi les éléments que doit indiquer la demande d'urbanisme relative au bien (permis de construire ou déclaration préalable selon le cas).

*Voir Détails dans « **TABLEAU DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS** » en fin de Lexique.*

DIVISION DE PROPRIETE (TERRAIN , PARCELLE)

Sont considérés comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Nota : Les opérations dites de « détachement de parcelle » sont assimilées à des divisions de propriété.

DOMAINE PUBLIC

Le domaine public comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés soit à l'usage public, soit à un service public. Exemple : Les voies routières, ferrées, un parc public de stationnement…

E

ÉGOUT DU TOIT

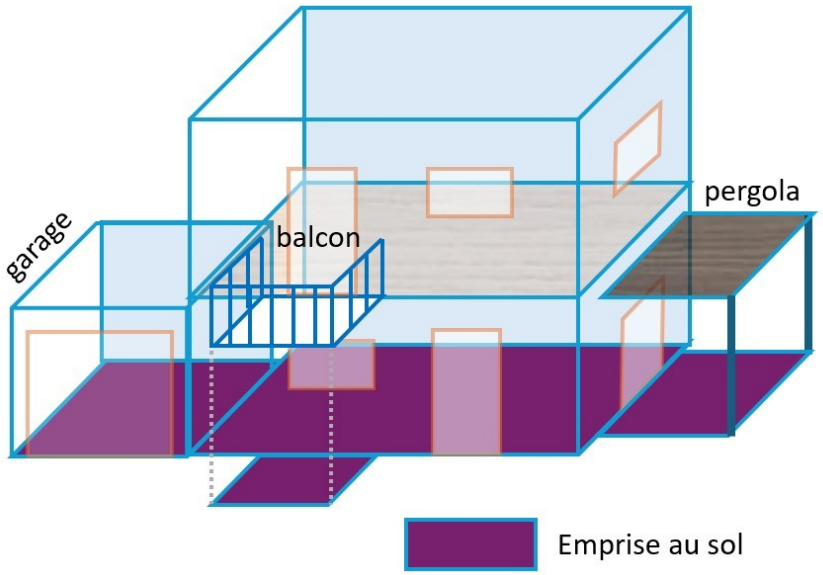
En cas de toiture en pente, l'égout du toit correspond à la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme.

En cas de toiture plate, l'égout du toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture et balcon lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les pergolas qui permettent une toiture fermée sont constitutives d'emprise au sol. Les piscines sont constitutives d'emprise au sol. Les terrasses dépassant de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel sont constitutives d'emprise au sol.



Les dispositions du règlement relatives à l'emprise au sol ne s'appliquent pas aux dispositifs d'isolation par l'extérieur mis en œuvre lors de rénovation.

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins publics, équipement publics, cheminements piétons inférieurs à 4 m, voie ferrée…

ENDUITS EXTERIEURS

Les enduits extérieurs ou enduits de façade ont une triple fonction d'imperméabilisation, d'uniformisation des parois de maçonnerie et de finition esthétique des façades.

Exemples d'enduits :

EQUIPEMENTS D'AGREMENT DE JARDIN

Petites constructions extérieures agrémentant le jardin : bassin, fontaine, barbecue fixe, pergola, etc…

ESPACE DE PLEINE TERRE

*Voir définition « **PLEINE TERRE** »*

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ESPACE LIBRE
On entend par espace libre, la surface d'un terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte, aux terrasses, aux piscines.

ESPACE PERMEABLE
L'espace perméable correspond à la surface du sol d'une opération d'aménagement d'ensemble sur lequel ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions (y compris les caves en sous-sols), des voies internes et des aires de stationnement (aérien, en socle ou enterré), à l'exception dans ce dernier cas, des emplacements aériens aménagés en mélange terre-pierre ou enherbé ou utilisant tout autre matériau poreux, facilitant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

EXHAUSSEMENT
Élévation du niveau du sol naturel par remblai
Voir définition « AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS »

EXTENSION – SURELEVATION
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

EXTENSION DE FAIBLE IMPORTANCE
Est considérée comme une extension de faible importance, une extension dont la surface est inférieure à 20 m² de surface de plancher et n'excède pas un niveau, ou a pour but l'amélioration du bâtiment (ascenseur, sanitaire, mise aux normes de confort, locaux déchets ménagers, vélos…)

EXTENSION IMPORTANTE
Est considérée comme importante une extension dont la surface est comprise entre 20 m² de surface de plancher et une surface de plancher inférieure ou égale à la surface de plancher existante.

F

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

FAÇADE AVEC BAIE
Il s'agit d'une façade comportant un élément ouvrant (fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, châssis de toiture) ou ouvert (balcon, loggia, terrasse, ...), dont la base est située à moins de 1,90 m du plancher concerné.

FAÇADE AVEUGLE
Est considérée comme aveugle toute façade :
- entièrement maçonnée,
- percée de jours de souffrance (ouvertures à verre dormant destinées seulement à éclairer le lieu où ils sont établis),
- percée de fenêtres à fer maillé et verre dormant, dont la hauteur d'allège est supérieure ou égale à 2,60 mètres par rapport au plancher de la pièce (lorsque le jour ou la fenêtre se situe en rez-de-chaussée) ou à 1,90 mètres par rapport au plancher de la pièce (lorsque le jour ou la fenêtre se situe aux étages supérieurs).

Un verre dormant est un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue (il peut s'agir de pavés de verre) ; il constitue de fait une façade aveugle.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

FAITAGE

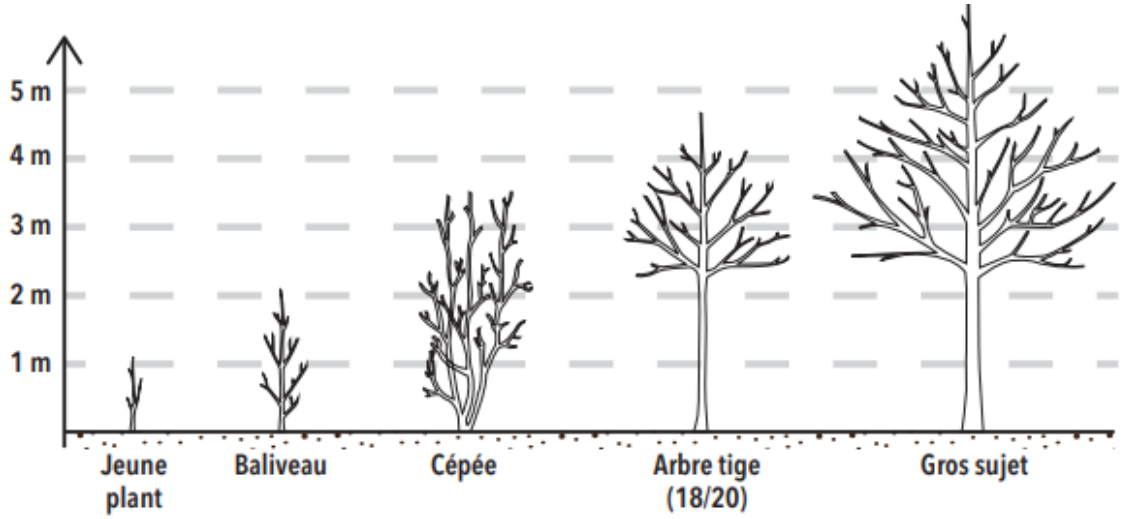
Le faîtage est la partie supérieure et la plus haute d'un toit ou d'une construction. C'est généralement là où les bords du toit se rejoignent pour former une ligne de crête. Le faîtage peut être décoré avec des tuiles, des briques ou d'autres matériaux pour renforcer la structure du toit et pour améliorer l'apparence de la construction. Il est également important pour l'étanchéité du toit, car il empêche l'eau de pluie et les infiltrations d'eau de s'infiltrer dans la structure du bâtiment. Le faîtage peut également être utilisé pour fixer des équipements de ventilation et des équipements de toiture, tels que des cheminées, des égouts de toit et des bouches d'aération. En urbanisme, les hauteurs maximales à respecter sont souvent données par rapport à cet élément.

FORCE

Circonférence du tronc d'un arbre à 1 m du collet (cm).

	Baliveau	Jeune tige	Tige & gros sujet
HAUTEUR	< 2 M	> 2 M	> 2 M
FORCE*	< 6/8	< 12-14	> 12/14
STADE D'ÉLEVAGE	3-5 ANS 2E CONTREPLANTATION	5-7 ANS	> 5-7 ANS
CONDITIONNEMENT	CONTENEUR OU RACINES NUES	RACINES NUES	MOTTE GRILLAGÉE

CARACTÉRISTIQUES DU BALIVEAU, DE LA JEUNE TIGE ET DU GROS SUJET



Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

G

GABARIT

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

GOUTTIERE

Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.
Il existe deux grandes catégories de gouttières qui se différencient grâce au système de fixation qui les relie à la toiture :

- **Gouttières pendantes** : La gouttière pendante est suspendue et fixée en bout de chevron ou sur la planche de rive par des crochets. Certains modèles sont cependant posés sur entablement ou sur corniche (gouttière anglaise). On décompte trois types principaux de gouttière pendante, la demi-ronde (qui comprend deux modèles régionaux, la gouttière lyonnaise et la gouttière anglaise), la gouttière carrée et la gouttière corniche ou moulurée. Ces modèles peuvent être conçus en zinc, en PVC, en aluminium ou en acier galvanisé.
- **Gouttières rampantes** : les gouttières rampantes sont fixées sur le rampant et rattachées aux chevrons ou au doublis de toit, on distingue les deux modèles de la gouttière nantaise (ou Laval) et de la gouttière havraise (ou ardennaise ou rouennaise) en zinc ou en aluminium.

GRANDES PARCELLES

Le tissu urbain de la commune présente un certain nombre de cœur d'îlots ou unités foncières plus ou moins importants (bâtis ou non) présentant des capacités de densification qui pourraient générer des nuisances importantes pour les riverains en cas de programmes mal intégrés.
Afin d'encadrer les possibilités de mutation sans interdire leur constructibilité, ces secteurs ont été identifiés sur la cartographie associée au règlement sous le terme de « Grandes parcelles » et font l'objet de règles spécifiques dans le règlement
Ces règles doivent permettre d'atteindre l'objectif de valorisation de ces grandes parcelles tout en diminuant l'impact général des projets sur leur environnement naturel et urbain.

GRILLE EN FER FORGE TRADITIONNEL

Exemples de grille en fer forgé traditionnel :

Exemples en photos :

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

H

HABITAT INTERMEDIAIRE

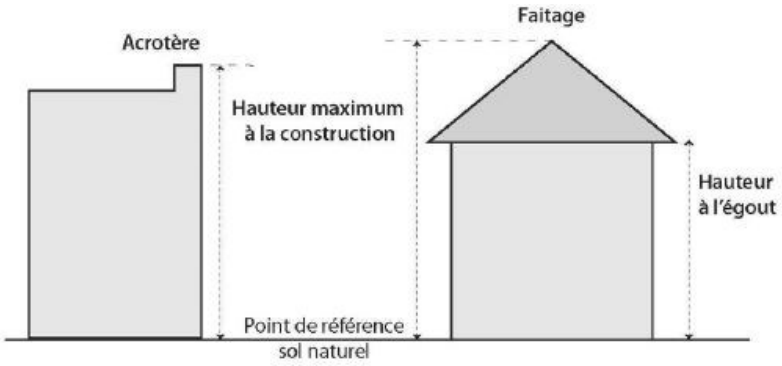
L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés ou en petits ensembles, avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement

HABITAT LEGER OU « REVERSIBLE»

La loi ALUR (2014) définit les *« résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs »*comme étant occupées au moins 8 mois / an, sans fondations, facilement et rapidement démontables, et disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs . Ces habitats (ou installations) peuvent être autonomes vis-à-vis des réseaux (eau, électricité, assainissement). L'habitat léger, tel que couramment défini, entre dans le cadre de cette définition.
Il existe des dizaines de formes et de variétés d'habitat léger ou réversible : yourte, tipi, roulotte, mobile home, caravane, maison terre-paille, etc. Toutes ont en commun d'être facilement déconstruites ou déplacées en permettant au terrain de retrouver son état initial, d'où aussi l'expression « d'habitat réversible ».

HAUTEUR MAXIMALE

Distance comptée verticalement entre le niveau du sol naturel et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des antennes, souches de cheminées, locaux techniques nécessaires à la construction + garde-corps ou ligne de vie.



La hauteur des constructions se calcule par référence au sol naturel au moment du dépôt de la demande sauf pour les secteurs soumis à un risque d'inondation couvert par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Dans ce cas, la hauteur des constructions se calcule par référence à la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20 m.

I

IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR

Tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé, par rapport au niveau du sol naturel, le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie :

- à plus de 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation,
- à plus de 28 mètres pour tous les autres immeubles.

IMPASSE

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

J

K

L

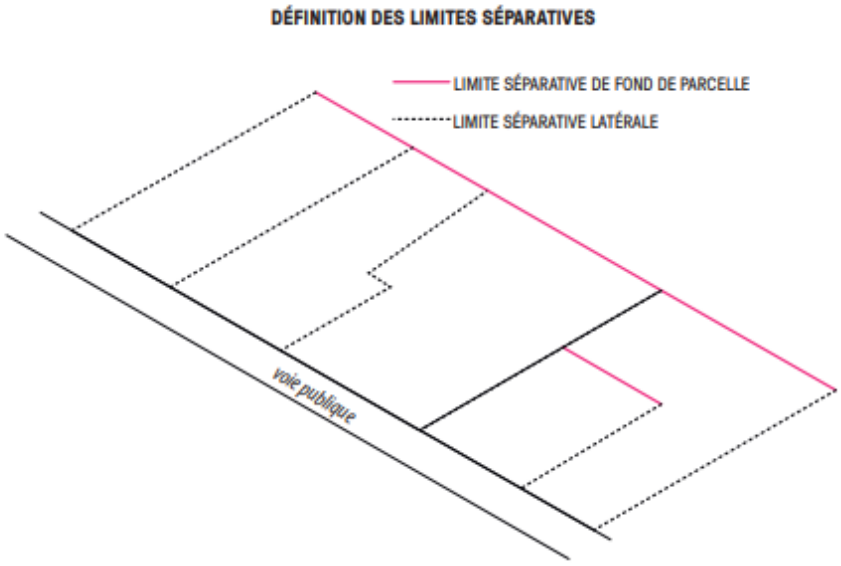
LÂMES :
*Voir la définition « **CLÔTURE A LAMES** »*

LANDE
Formation végétale souvent artificielle formée d'arbrisseaux et de sous-arbrisseaux poussant sur sols peu fertiles et acides.

LARGEUR DE TERRAIN
Distance qui sépare les deux limites opposées d'un terrain aboutissant aux voies, mesurée parallèlement à la voie soit à l'alignement (lorsque les constructions sont édifiées à l'alignement) soit au niveau du retrait imposé par le règlement (lorsque les constructions sont édifiées en retrait).

LIAISON DOUCE
Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

LIMITES SEPARATIVES
Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'unité foncière du projet, constitué d'une ou plusieurs parcelles, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. Dans le cas d'une implantation sur limite séparative, le mur de la construction doit être implanté sur la limite, sans débord de toiture



LINTEAU
Ouvrage qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie située au-dessus de l'ouverture, reportant sa charge vers les jambages, piédroits ou poteaux. Un linteau large est un poitrail; composé de pierres appareillées, c'est une plate-bande.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. De plus les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que la bâtiment principal auquel il se rattache.

LOGGIA

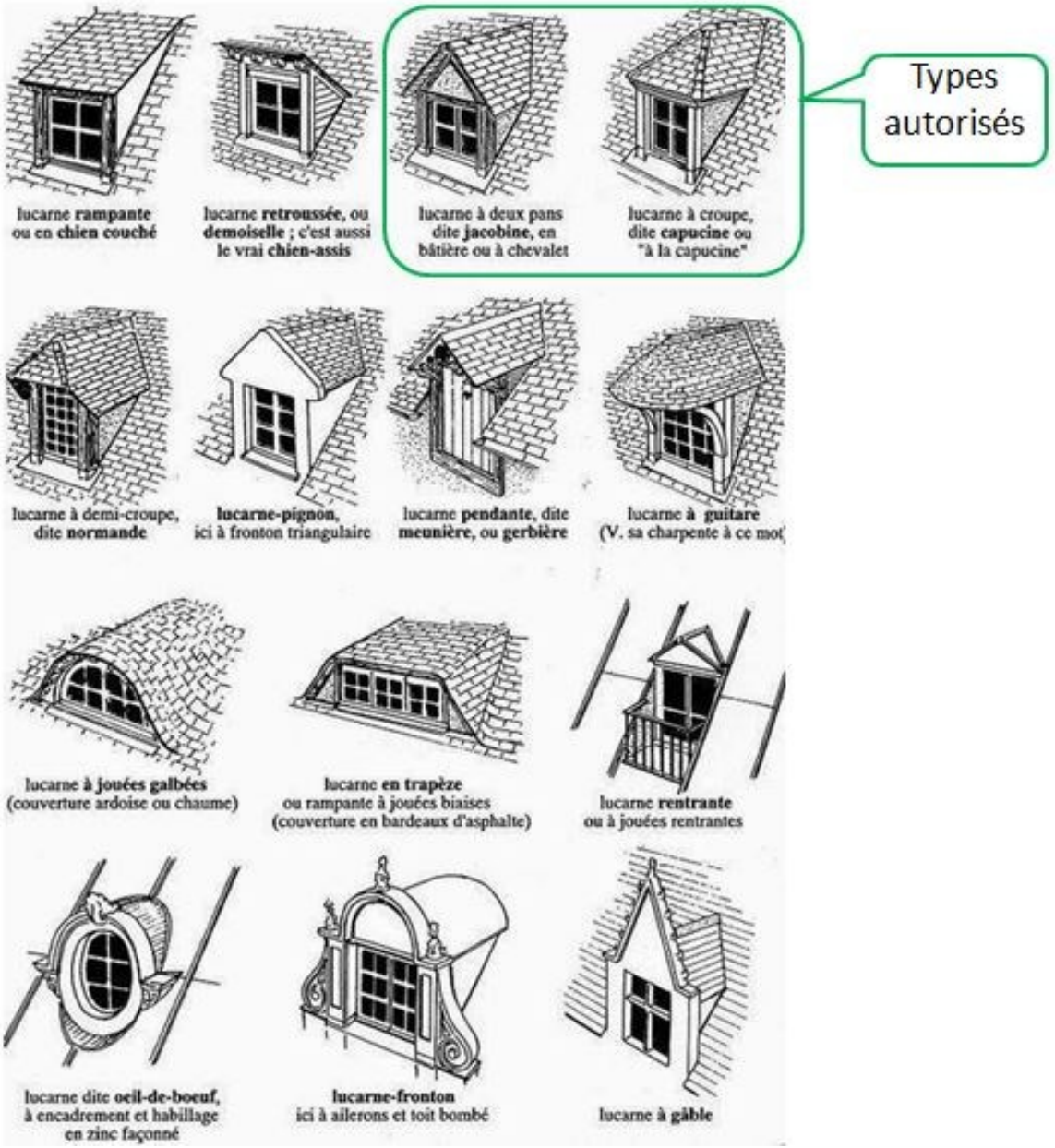
Une loggia est un balcon couvert en retrait par rapport au nu de la façade. On ne compte qu'un seul garde-corps à l'avant, avec des murs sur les côtés.

LOTISSEMENT

Le lotissement est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

LUCARNE

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous comble.
Sa baie est verticale et elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture
Typologies de lucarnes :



Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

M

MATERIAU BIOSOURCE
Conformément à l'arrêté ministériel du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « bâtiment biosourcé », les matériaux de construction sont dits biosourcés lorsqu'ils sont issus, en totalité ou en partie, de la biomasse végétale ou animale.

MODENATURE
Ensemble des différents ornements ou traitement ornementaux de façade qui en expriment la plastique (encadrement des baies, corniche, bandeau, fronton, etc.). Leurs proportion et dispositions participent d'un style architectural.

MOELLONS
Pierre de petites dimensions, brute, ébauchée ou équarrie *(moellon d'appareil),* employée avec du mortier pour maçonner un mur

MUR BAHUT
Élément de clôture qui permet de séparer l'espace privé de l'espace public. Il prend la forme d'un muret sur lequel repose une grille, des barreaux ou des travées de clôture

MUR DE REMBLAI
Le mur de remblai est un mur qui permet de contenir les terres apportées pour la réalisation d'une plateforme.

MUR DE SOUTENEMENT
Le mur de soutènement est un mur vertical qui permet de contenir les terres du terrain naturel et à s'opposer à leur éboulement.

N

NIVEAU DU SOL NATUREL
Le niveau du sol naturel ou niveau du terrain est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (déblais ou remblais), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement autorisés ou non soumis à autorisation d'urbanisme

O

OMBRIERE
Une ombrière est une structure qui, comme son nom l'indique, a pour objectif de protéger du soleil, de faire de l'ombre. Cet abri est généralement formé d'une étendue plane à claire-voie.

OMBRIERE PHOTOVOLTAÏQUE (OU SOLAIRE)
L'ombrière photovoltaïque est un type d'implantation destinée à produire de l'électricité, au même titre que les panneaux solaires installés sur les toitures. La différence ici : la structure qui accueille les modules photovoltaïques est destinée à créer de l'ombre et à faire office d'abri. L'ombrière peut servir au stockage de matériel, par exemple, mais la plupart du temps, elle est destinée à abriter un véhicule et à le recharger grâce à l'électricité solaire.
Si la couverture de l'ombrière photovoltaïque est fermée, alors l'ombrière photovoltaïque est constitutive d'emprise au sol.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Opération comprenant plusieurs constructions faisant l'objet d'une autorisation commune (permis d'aménager ou permis groupé).L'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence

OUTEAU

Un outeau, parfois orthographié houteau, est une petite lucarne à façade triangulaire ou rectangulaire, assez discrète, placée sur les toitures pour l'aération (sans vitre, avec grille) ou simplement pour offrir une petite source de lumière dans les combles (avec vitre).

P

PARCELLE OU TERRAIN DIT EN DRAPEAU

Les unités foncières dites « en drapeau » sont en greffe sur une voie (chaussée + trottoir) ou emprise de desserte via un linéaire étroit correspondant à une voie d'accès ou un chemin privatif. Leur surface principale est située en recul vis-à-vis de l'alignement, dont elle est séparée par une ou plusieurs autres parcelles.

PERGOLA

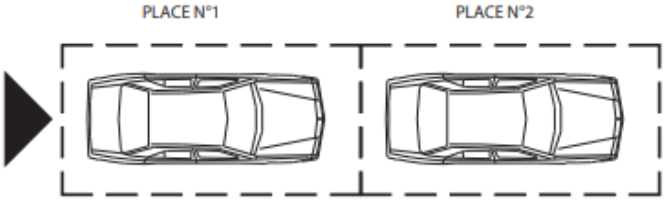
Construction légère placée dans un parc, un jardin ou sur une terrasse dont la toiture est faite de poutres espacées repose sur des piliers ou des colonnes et qui peut servir de support à des plantes grimpantes.
Si la toiture de la pergola est fermée, alors la pergola est constitutive d'emprise au sol.

PHEC (PLUS HAUTES EAUX CONNUES)

Il s'agit des altitudes maximales enregistrées lors des crues de la Seine et du Loing.
Les PHEC (plus hautes eaux connues) prises en compte sont reportées sur les plans de zonage réglementaires des PPRI des vallées de la Seine et du Loing.

PLACE COMMANDÉE

On entend par « place commandée » une place de stationnement réalisée dans le prolongement horizontal d'une autre place qui la condamne. Ainsi, la place n° 1 commande la place n° 2.



Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

PLEINE TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.
Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

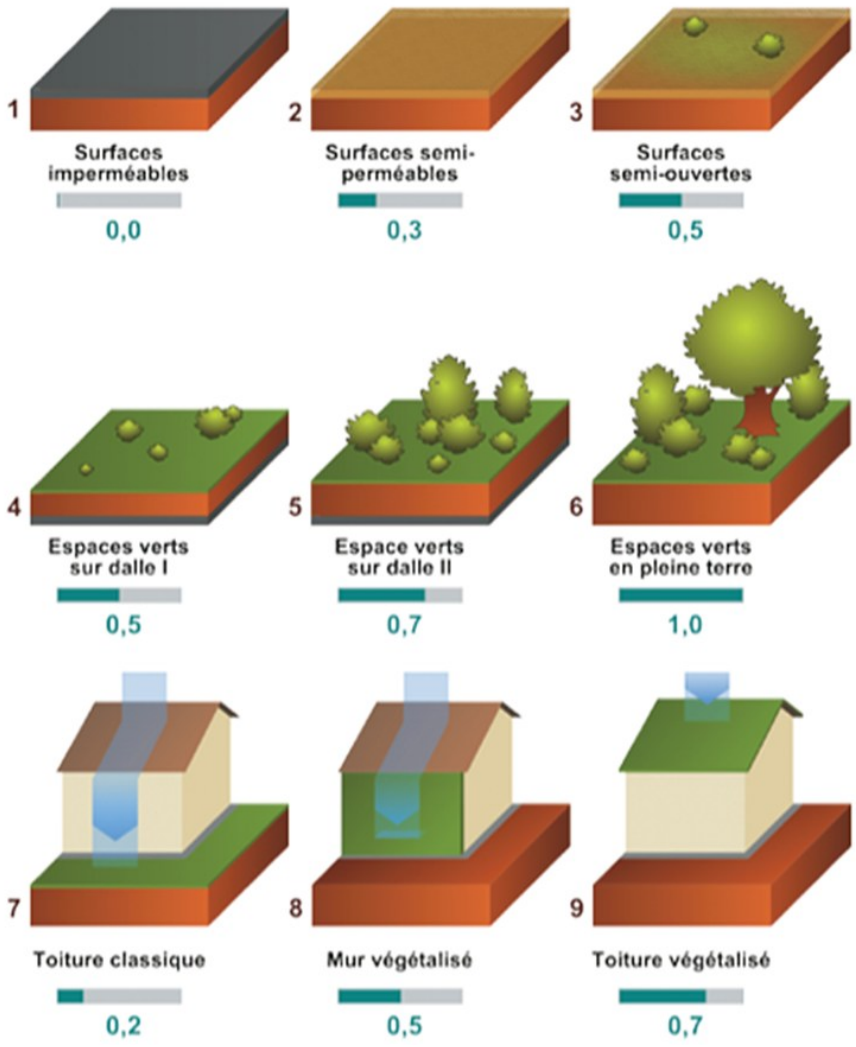
La surface totale de pleine terre et équivalent est égale à la somme des surfaces auxquelles on aura appliqué les coefficients correspondants en fonction de leur traitement.

Exemple :

- *Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1*
- *Surface semi-ouvertes (Sso) : coefficient 0,5*
- *Surface Toiture végétalisée (Stv) : coefficient 0,7*

La surface totale de pleine terre et équivalent (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :
S= Spt + (Ssov x 0,5) + (Stv x 0,7).

L'équivalent pleine-terre est calculé en appliquant les coefficients de biotope indiqué dans le tableau suivant :



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaique, dallage avec couche de gravier/sable).

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.

6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées

8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.

9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) :

- Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation de la Vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 URB 181 en date du 31 décembre 2002.
- Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation de la Vallée du Loing approuvé par arrêté préfectoral 06 DAIDD ENV n°191 du 3 août 2006.

PREMIER RIDEAU

Ce dit d'un terrain ou d'une construction situé le long d'une voie de desserte.
*Voir également la définition « **TERRAIN EN PREMIER RIDEAU** »*

Q

R

REAMENAGEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS

Notion appréciée à partir de deux critères : l'importance des travaux d'une part, la modification de l'aspect extérieur ou du volume du bâtiment d'autre part.
Les réaménagements de bâtiments existants ne peuvent donc que consister en des travaux de faible importance (tels que l'amélioration du confort d'une habitation), n'ayant pas pour effet par exemple de créer un niveau supplémentaire ni de changer la destination du bâtiment.

RECUL OU RETRAIT

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

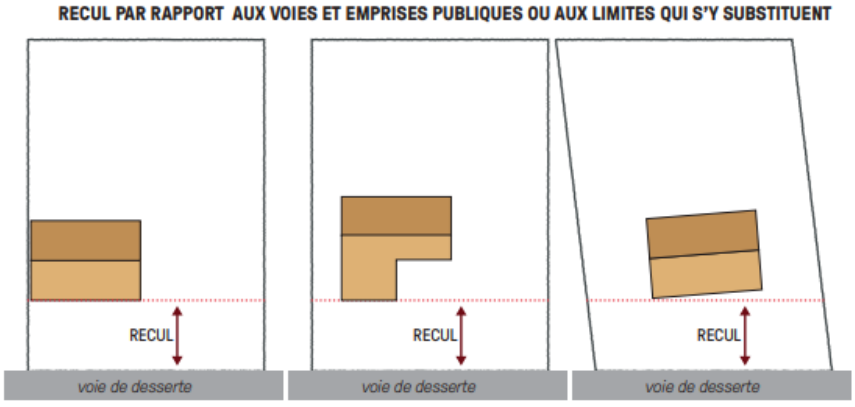
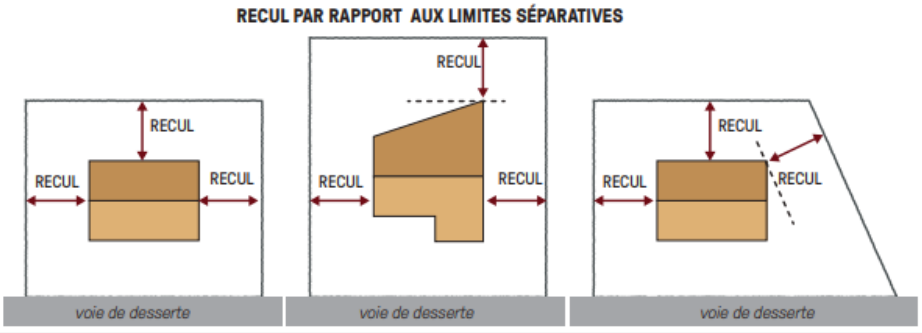


Schéma n°M



Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REHABILITATION
Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment existant n'impactant pas (ou à la marge) le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci. La réhabilitation peut s'accompagner ou non un changement de destination.
Il ne s'agit en aucun cas d'une démolition totale ou partielle d'une construction existante.

RIPISYLVE
La ripisylve décrit l'ensemble des formations boisées (arbres, arbustes, buissons) qui se trouvent aux abords d'un cours d'eau. L'absence de ripisylve favorise l'érosion et le déplacement du cours d'eau.

RUPTURES ARCHITECTURALES
Sur 30% maximum de la largeur sur voie, les ruptures architecturales sont constituées soit par des interruptions de volume bâti (trouées et transparences), soit par des retraits de façade sur une profondeur maximale de 4 m et à condition de ne pas créer de pignon aveugle ou de ne pas dégager celui ou ceux qui existeraient sur les parcelles voisines.

S

SAILLIE
On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (seuils, socle, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, encadrement, garde-corps, marquise…).

SECOND RIDEAU
Ce dit d'un terrain, ou d'une construction, situé derrière un terrain ou une construction en premier rideau.
*Voir également la définition « **TERRAIN EN SECOND RIDEAU** »*

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
Mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques … etc.). Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme 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 Plan Local d'Urbanisme.

SOL OU TERRAIN NATUREL
Sol naturel existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement.
*Voir aussi la définition « **Niveau du Sol Naturel** ».*

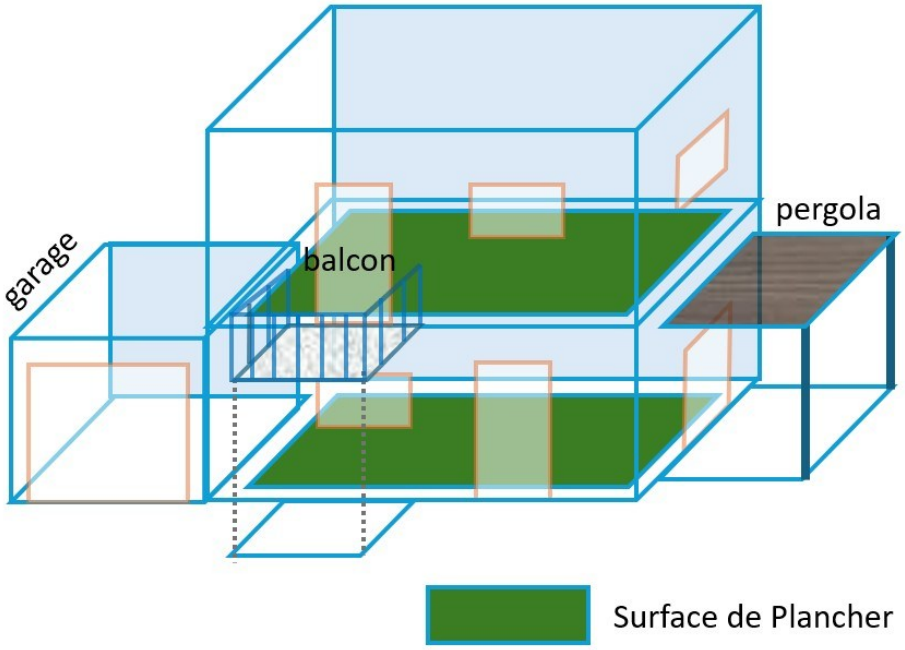
SURELEVATION
Surélever un immeuble, une maison ou sa toiture, c'est l'élever d'un ou plusieurs niveaux. On parle également d'exhaussement. Contrairement à l'extension en plan, l'élévation permet d'augmenter la surface habitable sans modifier l'emprise au sol.
*Voir également la définition « **EXTENSION – SURELEVATION** »*

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

SURFACE DE PLANCHER (Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



T

TERRAIN

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision, délimité par les voies et autres propriétés qui le cernent.

TERRAIN EN PENTE

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%

TERRAIN EN PREMIER RIDEAU

Ce dit d'un terrain situé le long d'une voie de desserte.

TERRAIN EN SECOND RIDEAU

Ce dit d'un terrain situé à l'arrière d'un terrain de premier rideau, et/ou dont l'accès à la voie de desserte se fait via un chemin ou voie privée de longueur supérieure à 15 m.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

TERRASSE

Une terrasse est un élément de l'architecture d'un bâtiment (maison, immeuble...) qui se trouve à l'extérieur de celui-ci. C'est une surface externe se trouvant au rez-de-chaussée ou à un étage de l'édifice. À la différence d'un balcon, une terrasse se trouve sur l'avancée de l'étage inférieur, ou du sol lui-même en rez-de-chaussée.

La terrasse renvoie à plusieurs typologies. Au sens du présent règlement, on distingue :

- une **terrasse de plain-pied** : est considérée commune une terrasse de plain-pied une terrasse directement posée sur le sol du terrain. Elle est alors :
  - à moins de 60 cm du sol
  - sans pilotis
  - sans fondation profonde
  - sans auvent
- un **toit-terrasse** : est considérée comme un toit-terrasse, une terrasse située sur une partie ou la totalité d'un toit en dernier étage.
- une **terrasse sur étage** : est considérée comme une terrasse sur étage, une terrasse qui n'est pas construite sur le terrain mais dans le prolongement d'un logement comme par exemple le prolongement d'un étage sur pilotis ou encore l'agrandissement d'un balcon.

TOITURE A LA MANSART

Une toiture à la mansart est une toiture à 4 pentes (voir à 4 versants et à 8 pans)

TOITURE TERRASSE

Au sens du présent règlement, la toiture terrasse est un toit à pente nulle ou plate (inférieure à 5%) réalisé sur la totalité du bâtiment. Ne sont pas considérées comme toitures terrasses les toits comportant des terrasses dont la surface représente au maximum 1/3 de la toiture du bâtiment.

TOITURE VEGETALISEE

Couverture d'un bâtiment recouvert de substrat végétalisé.

TUILES

Terminologie de la dimension des tuiles :

- grand moule : environ 10/m2
- petit moule : plus de 18/m2
- petites tuiles plates : environ 60/m2

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

TYPE ARCHITECTURAL

Un type architectural est un ensemble de traits caractérisant une architecture. Les matériaux travaillés, les couleurs utilisées, les distributions intérieures privilégiées et de nombreux autres éléments peuvent participer à la définition d'un style ou type architectural, lequel est généralement associé à une époque particulière de l'histoire de l'architecture ou de la région.

Le SPR a identifié dans son diagnostic trois types architecturaux sur notre territoire :

- Le bâti vernaculaire regroupant granges, anciens corps de fermes et maisons rurales qui évoque le passé agricole de la commune.
- Les maisons de bourg ou maisons de ville qui se distinguent des maisons rurales par l'ordonnancement et l'ornementation des façades.
- Les maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s. réparties principalement dans la périphérie de Moret. Elles sont souvent d'inspiration néoclassique pour les premières et éclectique à tendance régionaliste pour les secondes.

U

UNITE FONCIERE

L'unité foncière correspond à l'îlot de propriété constitué par la parcelle ou l'ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

V

VEHICULES LEGERS

Les véhicules légers sont des véhicules motorisés de type voitures de tourisme et véhicules utilitaires de moins de 3,5 tonnes.

VÉRANDA

La véranda s'entend comme une construction légère non fondée à ossature métallique et fermée par un vitrage et dont l'implantation est en saillie le long d'une façade.

VOIE

Sont considérées comme des voies, toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (à l'exclusion des cours d'eau) affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules…), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les espaces dédiés aux modes de déplacement doux (piéton, vélo, …) présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies, mais comme des emprises publiques.

VOIRIE

Élément du domaine public, constitué par l'ensemble du réseau de voies de circulation terrestre, fluviale, maritime, aérienne, et de leurs dépendances

VOIE DE CIRCULATION DOUCE :

*Voir la définition « **LIAISON DOUCE** »*

VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte est celle donnant accès à un terrain sur lequel une opération est projetée. Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules automobiles qu'elles soient de statut public ou privé.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouvert au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

VOLETS

Panneau de bois ou de métal participant à la fermeture d'une baie.
Les volets peuvent être de plusieurs types :

- à **barres** : volets constitués par des lames verticales reliées par deux ou trois traverses horizontales
- à **barres et écharpes** : volets constitués par des lames verticales reliées par deux ou trois traverses horizontales et une ou deux traverses en diagonales
- **persiennes** : volets constitués par un cadre rempli de lamelles inclinées laissant passer la lumière et l'air
- **roulant** : volet s'enroulant sur un tambour situé au-dessus de la baie

VUES

Les vues sont des baies ouvrantes ou ouvertures à châssis fixe telles que les portes et fenêtres laissant passer la lumière, l'air et le regard d'autrui. On y assimile les balcons, les terrasses avec accès…

W

X

Y

Z

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

TABLEAU DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Tableau synthétique des destinations et sous destinations incluant la nomenclature contenue dans l'arrêté du 10 novembre 2016, et modifié par Décrets le 31 janvier 2020 et le 22 mars 2023, en vigueur depuis le 01 juillet 2023.

I Destination « exploitation agricole et forestière »

Sous-destination « exploitation agricole »
Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime
Sous-destination « exploitation forestière »
Constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries

II Destination « habitation »

Sous-destination « logement »
Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. (…) les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes); les chambres d'hôtes au sens de l'articleD324-13 du code du tourisme, c'est- à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme
Sous-destination « hébergement »
Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

III Destination « commerce et activité de services »

Sous-destination «artisanat et commerce de détail»

Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.
Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure…

Sous-destination «restauration»

Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. La sous-destination « Restauration » intègre désormais les « constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle ». Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement

Sous-destination «commerce de gros»

Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville…).

Sous-destination «activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle»

Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa…

Sous-destination «cinéma»

Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale

Sous-destination «hôtels»

Constructions destinées à l'accueil de touristes, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Sous-destination «autres hébergements touristiques»

Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Les meublés de tourisme font partie de cette sous-destinations (ex : gîtes)

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

IV Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage: investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine…) , réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée

Sous-destination
«locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés»

Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF…). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics

Sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés»

Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle cette sous-destinations comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

Sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. L'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes. Les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art.L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les «déserts médicaux»). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

Sous-destination « salles d'art et de spectacles »

Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif

Sous-destination « équipements sportifs »

Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football…)

Sous-destination « lieux de cultes »

Les équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples…)

Sous-destination « autres équipements recevant du public »

Équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination. Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage., Les équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

V Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Sous-destination « industrie »
Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser
Sous-destination « entrepôt »
Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données
Sous-destination « bureau »
Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
Sous-destination « centre de congrès et d'exposition »
Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…
Sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »
La « Cuisine dédiée à la vente en ligne » est définie par l'arrêté du 22 mars 2023 comme une construction destinée « à la préparation de repas commandés par voie télématique ». L'activité n'est donc pas commerciale au sens où il n'est pas procédé dans le local en cause à la vente des mets confectionnés mais seulement à leur préparation. Pour cette raison, elle n'est pas englobée dans la destination « Commerce et activité de service », où se retrouvent les restaurants

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE I : NORMES STATIONNEMENT 2 ROUES NON MOTORISÉS (PDUIF et CCH)

NORMES DE STATIONNEMENT VELO APPLICABLES AUX PLU ET PLUI EN ÎLE DE FRANCE ET DISPOSITIONS INDUITES PAR L'ARRETE DU 13/07/2016, MODIFIE PAR ARRETE DU 03/02/2017 RELATIF A L'APPLICATION DES ARTICLES R.111-14-2 A R.111-14-8 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (+de 2 logements)	- 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales - 1,5 m2 par logement dans les autres cas - Superficie minimale de 3 m2
Bâtiments neufs à usage de bureaux	1,5% de la surface de plancher
Bâtiments neufs à usage d'activités ou commerces de plus de 500 m2 de surface de plancher	- Nombre de places vélo = 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Prévoir du stationnement pour les visiteurs
Bâtiments à usage principal industriel ou équipements d'intérêt collectif ou services publics	- Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places de vélo = 15%de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Autres bâtiments : Nombre de places vélo = 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Pour tous les bâtiments : prévoir du stationnement pour les visiteurs
Bâtiments neufs à usage principal tertiaire	- Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places de vélo = 15%de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Ensemble ou établissement avec parc de stationnement : * dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places : Nombre de places vélo = 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places * dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places : Nombre de places vélo = 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places * dont la capacité est supérieure à 400 places : Nombre de places vélo = 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places
Établissements scolaires	En moyenne, 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné. * écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ; * collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ; * universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE I

NOUVELLES DISPOSITIONS DU CCH : ARRETE DU 30 JUIN 2022 RELATIF A LA SECURISATION DES INFRASTRUCTURES DE STATIONNEMENT DES VELOS DANS LES BATIMENTS

- **Article 1**

  Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos mentionnées aux articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation disposent d'un minimum de deux emplacements. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m2 au minimum, hors espace de dégagement.

- **Article 2**

  Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos, mentionné à l'article R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation, est fixé dans le tableau en annexe.
  Pour les ensembles d'habitation et les bâtiments mentionnés aux articles R. 113-13 et R. 113-14 du même code, ce nombre minimal inclut le nombre d'emplacements existants avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, y compris ceux situés en parties privatives.
  Pour les copropriétaires mentionnés au II de l'article R. 113-14, le nombre minimal d'emplacements :
  - est nul, lorsque le nombre minimal fixé pour le bâtiment en application du I de l'article R. 113-14 est atteint ;
  - correspond à 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire. Il peut être réduit afin que le nombre minimal fixé pour le bâtiment en application du I de l'article R. 113-14 ne soit pas dépassé.

- **Article 3**

  Pour l'application de l'article R. 113-13, les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment, sont situées à moins de 50 mètres de la ou des entrées principales du bâtiment, lorsqu'elles sont destinées aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou d'un établissement de spectacles cinématographiques.

- **Article 4**

  Le rapport mentionné au premier alinéa de l'article R. 113-13 du code de la construction et de l'habitation est de 2 %.

- **Article 5**

  A modifié les dispositions suivantes
  - Abroge Arrêté du 13 juillet 2016 (Ab)
  - Abroge Arrêté du 13 juillet 2016 - art. 3 (VT)
  - Abroge Arrêté du 13 juillet 2016 - art. 4 (VT)
  - Abroge Arrêté du 13 juillet 2016 - art. 5 (VT)
  - Abroge Arrêté du 13 juillet 2016 - art. 7 (VT)

- **Article 6**

  Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur six mois après sa date de publication.
  Les dispositions des articles 1er et 2 ne s'appliquent pas aux bâtiments neufs mentionnés à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée avant leur entrée en vigueur. Les dispositions des articles 1er à 4 ne sont pas applicables aux bâtiments dont le parc de stationnement annexe fait l'objet de travaux mentionnés à l'article L. 113-19 du même code, lorsque le commencement de l'opération est antérieur à leur entrée en vigueur.

- **Article 7**

  Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et le directeur général des infrastructures, des transports et des mobilités sont chargés de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE I

ANNEXE : **NOMBRE MINIMAL D'EMPLACEMENTS DESTINÉS AU STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS**

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	*Sans objet*	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	*Sans objet*	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	*Sans objet*	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	*Sans objet*	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE II : PALETTE

Les enduits

Les chiffres indiqués en dessous de chaque couleur correspond à une couleur définit selon la Norme **RAL Design** comprenant 1.825 couleurs, numérotés sur 7 chiffres.
Dans la palette ci-contre,
les couleurs sont indiquées sur 4, 5, 6 ou 7 chiffres (sans les '0' en début, ex : la couleur 7500 correspond au RAL 000 75 00)

707010	608005	708010	808010	809005	609005
757010	707020	707030	757030	608020	708020
707040	757040	758050	808040	758030	758040
708030	708040	709020	759020	859020	809020
858020	908020	808020	808030	859030	809030
908010	758020	609015	759010	709010	809010
7500	607005	608005	708010	8500	9000
505010	305030	306020	707010	408010	609005
505020	506020	406020	608010	608020	609015

Tonalités des enduits utilisés plus spécifiquement avec la meulière

506040	506030	406030	407020	607020	707030
504050	404030	605030	505030	405030	505040

Tonalités des enduits utilisés plus spécifiquement pour les constructions des années 30

2306010	1307020	1508010	1508020	2028005	2029005

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE II

Les chiffres indiqués en dessous de chaque couleur correspond à une couleur définit selon la Norme **RAL Design** comprenant 1.825 couleurs, numérotés sur 7 chiffres.
Dans la palette ci-dessous,
les couleurs sont indiquées sur 4, 5, 6 ou 7 chiffres (sans les '0' en début, ex : la couleur 7500 correspond au RAL 000 75 00)

Les pierres

Tonalités des grès

757010	707010	608005	808005	708010	608010
1006005	606020	757020	857010	808010	608020
806005	806010	907010	807005	858010	908010

Tonalités des calcaires

708020	709010	609005	809005	809010	809020
758020	808020	808030	759010	859010	859020

Tonalités des meulières

504010	404030	604040	504040	504050	505030
604030	704040	705030	605040	505040	506030
705050	705040	606050	606040	756030	707030
706020	606030	706050	756040	707050	707040
706030	706040	806050	807050	757040	758050

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE II

Les chiffres indiqués en dessous de chaque couleur correspond à une couleur définit selon la Norme **RAL Design** comprenant 1.825 couleurs, numérotés sur 7 chiffres.
Dans les palettes ci-dessous,
les couleurs sont indiquées sur 4, 5, 6 ou 7 chiffres (sans les '0' en début, ex : la couleur 7500 correspond au RAL 000 75 00)

Les encadrements bandeaux, chaînes et corniches

Tonalités des éléments de brique

403010	404020	605010	705070	505010	505020
404030	504040	505030	505040	405040	605050
505050	506050	506040	707030	707040	607040

Tonalités des éléments enduits

708030	808030	758020	859020	809010	0
808020	708020	759010	909010	809005	859010
808010	708010	608005	608010	709010	609005
7500	8500				

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE II

Les chiffres indiqués en dessous de chaque couleur correspond à une couleur définit selon la Norme **RAL Design** comprenant 1.825 couleurs, numérotés sur 7 chiffres.
Dans les palettes ci-dessous,
les couleurs sont indiquées sur 4, 5, 6 ou 7 chiffres (sans les '0' en début, ex : la couleur 7500 correspond au RAL 000 75 00)

Les soubassements

Tonalités des éléments enduits

5500	7000	7500	2207005	2408005	0
705010	806005	706010	706020	857020	857010
807005	707010	707020	807020	757020	708010
807030	808020	758020	809020	709020	809010
808010	608020	609015	759010	859010	809005

Tonalités des éléments enduits associés aux meulières

504030	504050	505030	505040	605060	506030

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE II

Les chiffres indiqués en dessous de chaque couleur correspond à une couleur définit selon la Norme **RAL Design** comprenant 1.825 couleurs, numérotés sur 7 chiffres.
Dans la palette ci-dessous,
les couleurs sont indiquées sur 4, 5, 6 ou 7 chiffres (sans les '0' en début, ex : la couleur 7500 correspond au RAL 000 75 00)

NB : Ce Nuancier est également celui utilisé pour les éléments de clôtures, portails et portillons

Les fenêtres, volets et portes

902010	403010	6500	7500	9000	0
203020	203040	303030	303045	304030	304040
403030	403040	404030	404040	404050	404060
403020	505050	405040	305020	305030	306030
704020	405020	405030	506030	507020	607020
703020	704030	606030	606040	707040	859030
708030	608020	709020	809020	859030	859020
608010	708010	808010	609015	759020	609005
759010	709010	909010	809005	859010	809010

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE II

Les chiffres indiqués en dessous de chaque couleur correspond à une couleur définit selon la Norme **RAL Design** comprenant 1.825 couleurs, numérotés sur 7 chiffres.
Dans la palette ci-dessous,
les couleurs sont indiquées sur 4, 5, 6 ou 7 chiffres (sans les '0' en début, ex : la couleur 7500 correspond au RAL 000 75 00)

NB : Ce Nuancier est également celui utilisé pour les éléments de clôtures, portails et portillons

Les fenêtres, volets et portes

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE II

Les toitures

Les chiffres indiqués en dessous de chaque couleur correspond à une couleur définit selon la Norme **RAL Design** comprenant 1.825 couleurs, numérotés sur 7 chiffres.
Dans la palette ci-contre,
les couleurs sont indiquées sur 4, 5, 6 ou 7 chiffres (sans les '0' en début, ex : la couleur 7500 correspond au RAL 000 75 00)

Tonalités des tuiles

403010	404005	404010	404020	404030	405010
405020	405040	503010	503020	503030	504010
504020	504030	505010	505020	505030	505040
505050	505060	506010	506020	506030	506040
506050	506070	604020	604030	604040	605005
605010	605020	605030	605040	605070	606010
606020	606030	606040	606050	607030	608020
608040	703020	704020	704030	705020	705030

Tonalités des ardoises

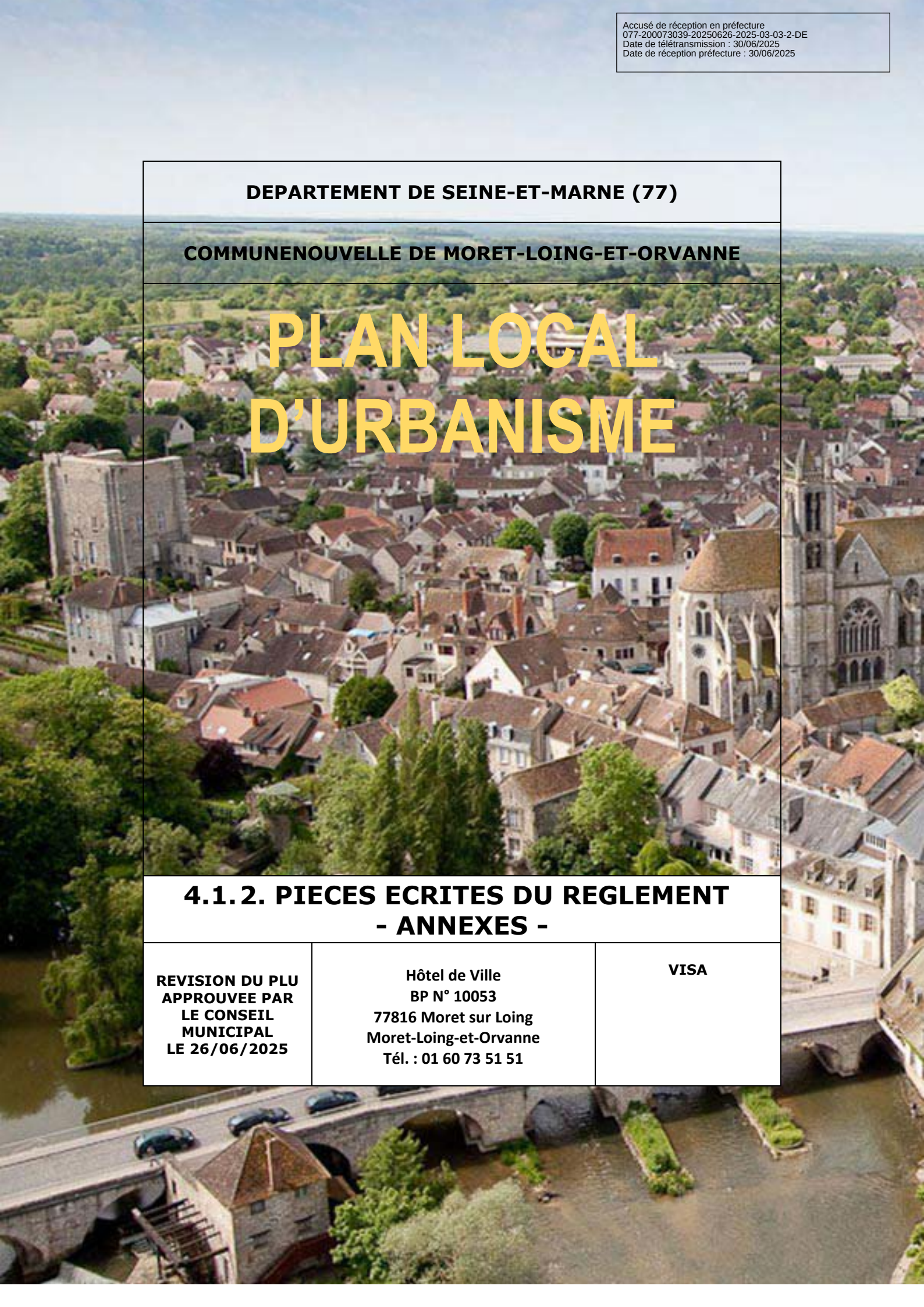
1604005	1703010	2302010	2306010	2603005	2604005
2604010	2703010	2703015	3402005		

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

COMMUNENOUVELLE DE MORET-LOING-ET-ORVANNE

PLAN LOCAL D'URBANISME



4.1.2. PIECES ECRITES DU REGLEMENT - ANNEXES -

REVISION DU PLU APPROUVEE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL LE 26/06/2025	**Hôtel de Ville BP N° 10053 77816 Moret sur Loing Moret-Loing-et-Orvanne Tél. : 01 60 73 51 51**	**VISA**

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Table des matières

TITRE VI : ANNEXES 2
ANNEXE III : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 3
ANNEXE IV : LISTE DES ARBRES REMARQUABLES 10
ANNEXE V : LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES PROTÉGÉS 24
ANNEXE VI : ESPECES LOCALES CONSEILLEES 48
ANNEXE VII : ESPECES INVASIVES 50
ANNEXE VIII :RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX 58
ANNEXE IX : ENVELOPPE D'ALERTE ZONES HUMIDES 63
ANNEXE X : RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE 76
ANNEXE XI : PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES 77
ANNEXE XII : RECOMMANDATIONS POUR MENER A BIEN SON PROJET 78
ANNEXE XIII : PERIMETRE DU SPR 80
ANNEXE XIV : LISTE DES BÂTIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION 81

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

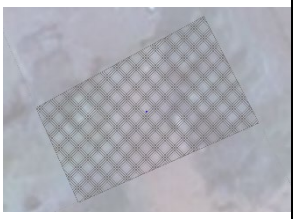
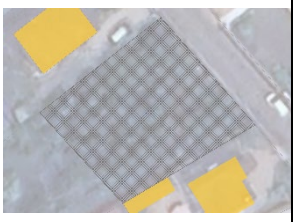
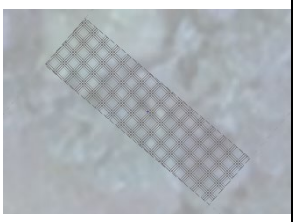
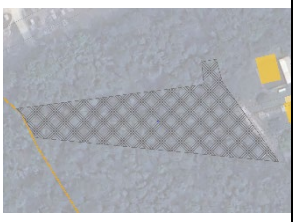
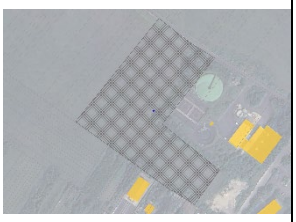
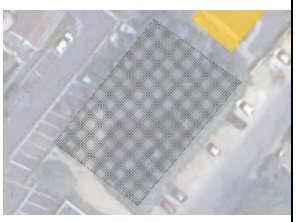
TITRE VI : ANNEXES

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE III : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

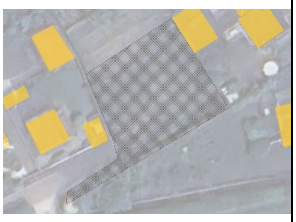
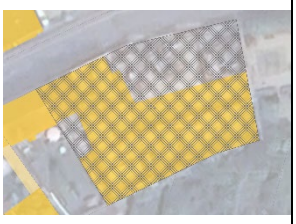
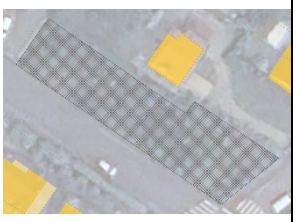
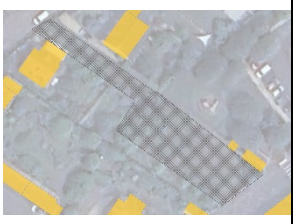
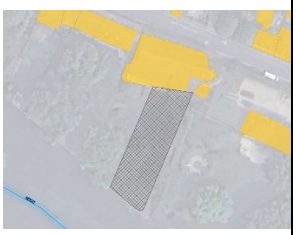
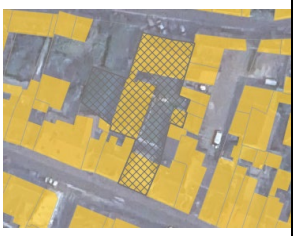
*NB : Les références cadastrales sont celles de la commune de Moret-Loing-et-Orvanne (code Insee : 77316) indiquées comme suit : « **999 SS nnnn** » où :*

- ***999** est le numéro Insee de la commune absorbée,*
- ***SS** le code du secteur de la commune absorbée*
- ***nnn** le numéro de parcelle du secteur*

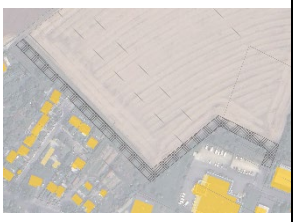
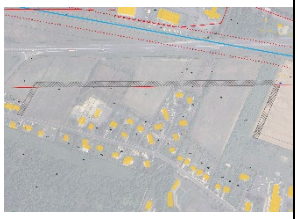
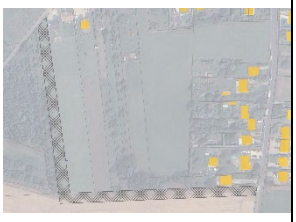
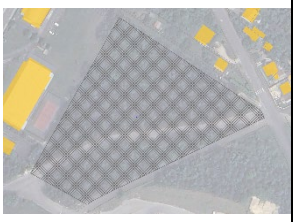
N°	Destination	Commune déléguée	Adresse	Surface	Références cadastrales	Bénéficiaire	Photos
01	Projet parking	Veneux-Les-Sablons	Rue Victor Hugo	232 m²	491 AP 751	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
02	Projet parking	Veneux-Les-Sablons	Rue des Grillottes	534 m²	491 AL 23	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
03	Création cheminement doux (extension venelle)	Veneux-Les-Sablons	Croisement chemin des Boissières – Sentier rural des trois quartiers	78 m²	491 AK 73	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
04	Elargissement cimetière	Veneux-Les-Sablons	Rue des Piats	2493 m²	491 AC 386/ 387/ 388/ 390/ 391/ 392/ 393/ 394/ 395/ 396	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
05	Agrandissement Station d'épuration	Veneux-Les-Sablons	Allée du Lido	16608 m²	491 AD 188/ 199/ 200/ 119/ 120/ 121/ 122/ 123/ 124/ 125	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
06	Projet parking	Veneux-Les-Sablons	Rue de la Liberté	588 m²	491 AE 273	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

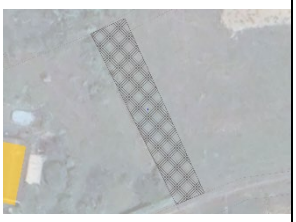
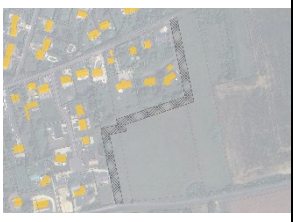
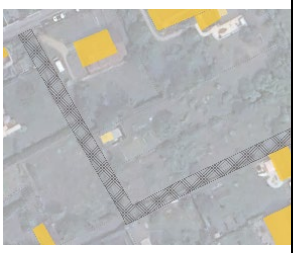
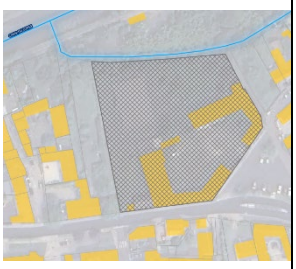
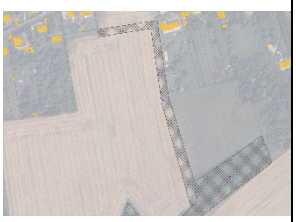
ANNEXE III : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Destination	Commune déléguée	Adresse	Surface	Références cadastrales	Bénéficiaire	Photos
07	Projet de parking	Moret-sur-Loing	Impasse du champs de Mars	726 m²	000 AD 281	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
08	Equipement public	Moret-sur-Loing	Rue du Peintre Zanaroff	997 m²	000 AE 6	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
09	Projet parking	Moret-sur-Loing	Angle Rue du Docteur Bergeron – Rue de la République	577 m²	000 AC 75/ 76/ 77	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
10	Projet parking	Moret-sur-Loing	Rue du Docteur Bergeron – Avenue Georges Clemenceau	752 m²	000 AC 114	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
11	Projet : Mise en valeur du patrimoine communal par un jardin des Arts	Moret-sur-Loing	Rue du Peintre Sisley	675 m²	000 AL 296	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
12	Projet de création d'équipements mixtes (logement, équipement public, commerces, stationnement)	Moret-sur-Loing	Rue Grande	793 m²	000 AE 191	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

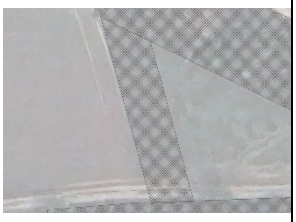
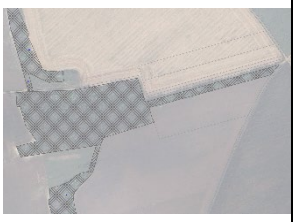
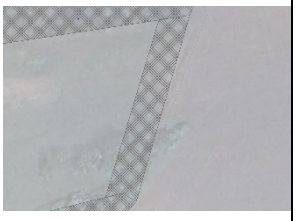
N°	Destination	Commune déléguée	Adresse	Surface	Références cadastrales	Bénéficiaire	Photos
13	Tour de ville	Ecuelles	Chemin rural des hautes peines - Chemin rural de la petite montagne	1256 m²	166 ZE 72	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
14	Tour de ville	Ecuelles	Chemin de la Madeleine – Rue des Montelièvres	3754 m²	166 ZB 396/ 13/ 12/ 250/ 300/ 9/ 292.	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
15	Cheminement tour de ville	Ecuelles	Route de Montarlot	6538 m²	166 ZD 228/ 31/ 76/ 77/ 280/ 103/ 33/ 34/ 35/ 55/ 56/ 54/ 36/ 278/ 271/ 45/ 44	Commune de Moret-Loing-Et-Orvanne	
16	Tour de ville	Ecuelles	Rue du Château d'eau – Rue du Paradis	3814 m²	166 ZK 145/ 44/ 45	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
17	Agrandissement équipements publics	Ecuelles	Chemin de l'étang	14039 m²	166 E 883	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
18	Création d'un cheminement doux	Ecuelles	RD218 – Chemin rural du lavoir	14754 m²	166 ZL 43/ 419/ 918/ 417/ 415/ 1484/ 1485	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	Destination	Commune déléguée	Adresse	Surface	Références cadastrales	Bénéficiaire	Photos
19	Tour de ville	Episy	Chemin rural d'Episy à Ecuelles	459 m²	170 ZI 4/ 3	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
20	Tour de ville	Episy	Chemin rural d'Episy à Ecuelles – RD22	3251 m²	170 ZB 237/ 4/ 266/ 239	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
21	Création d'un cheminement doux	Episy	Chemin rural dit du cimetière	736 m²	170 A 75/ 373/ 243/ 072/ 220/ 221/ 270/ 282/ 221/ 384	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
22	Projet d'équipements mixtes (logement, équipement public, stationnement)	Episy	Place du gué	1897 m²	170 A 41/ 42	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
23	Tour de ville	Episy	Rue des Maronniers	799 m²	170 ZD 143	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
24	Tour de ville	Episy	Lieu-dit de la Vallée aux Anes, entre RD148 et chemin rural d'Episy	2858 m²	170 ZD 143	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	

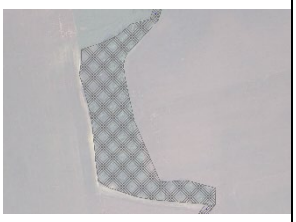
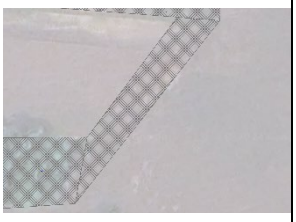
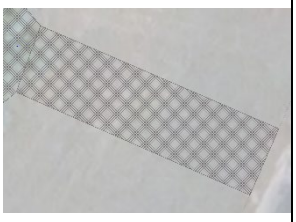
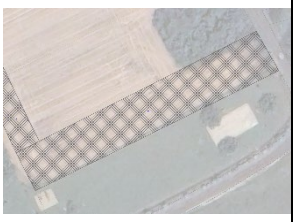
Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE III : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

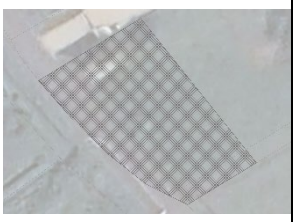
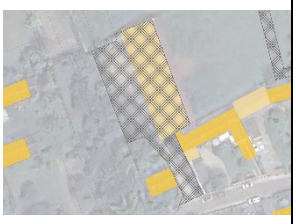
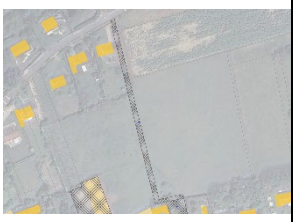
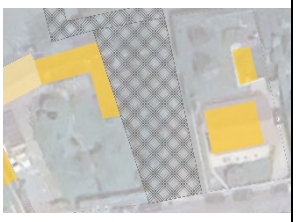
N°	Destination	Commune déléguée	Adresse	Surface	Références cadastrales	Bénéficiaire	Photos
25	Futur ENS	Episy	Lieu-dit de la Vallée aux Anes, entre RD148 et chemin rural d'Episy	17940 m²	170 ZL 4 170 ZD 63/ 65/ 143/ 66/ 67/ 68 170 ZL 6	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
26	Futur ENS	Episy	Lieu-dit de la Vallée aux Anes, entre RD148 et chemin rural d'Episy	904 m²	170 ZL 6/ 7	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
27	Futur ENS	Episy	Lieu-dit de la Vallée aux Anes, entre RD148 et chemin rural d'Episy	7338 m²	170 ZL 7/ 20/ 170 ZD 77/ 69	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
28	Futur ENS	Episy	Lieu-dit de la Vallée aux Anes, entre RD148 et chemin rural d'Episy	452 m²	170 ZL 7 170 ZD 77	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
29	Futur ENS	Episy	Lieu-dit de la Vallée aux Anes, entre RD148 et chemin rural d'Episy	34389 m²	170 ZD 77/ 78/ 87/ 86/ 85/ 84/ 83/ 81/ 80/ 79/ 82/ 81/ 48/ 90/ 89/ 170 ZL 19.	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
30	Futur ENS	Episy	Lieu-dit de la Vallée aux Anes, entre RD148 et chemin rural d'Episy	523 m²	170 ZL 13	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE III : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Destination	Commune déléguée	Adresse	Surface	Références cadastrales	Bénéficiaire	Photos
31	Futur ENS	Episy	Lieu-dit de la Vallée aux Anes, entre RD148 et chemin rural d'Episy	12389 m²	170 ZL 13/ 14/ 18/ 15/ 17/ 16	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
32	Futur ENS	Episy	Lieu-dit de la Vallée aux Anes, entre RD148 et chemin rural d'Episy	436 m²	170 ZL 13	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
33	Futur ENS		Lieu-dit de la Vallée aux Anes, entre RD148 et chemin rural d'Episy	25907 m²	170 ZL 13 170 ZD 111/ 112/ 113/ 114/ 115/ 116/ 117/ 31/ 32/ 33/ 34/ 141	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
34	Futur ENS	Episy	Lieu-dit de la Vallée aux Anes, entre RD148 et chemin rural d'Episy	326 m²	170 ZL 13	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
35	Elargissement du terrain de loisirs situé sur la parcelle 299 X 42	Montarlot	Route de Pilliers	1954 m²	299 X 41	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
36	Tour de ville	Montarlot	Rue Grande	1597 m²	299 X 39/ 40	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	Destination	Commune déléguée	Adresse	Surface	Références cadastrales	Bénéficiaire	Photos
37	Stationnements en épis sur Rue	Montarlot	Rue des Vignes	636 m²	299 X 325	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
38	Parking	Montarlot	Rue des Joncs	1087 m²	299 C 1379	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
39	Cheminement doux	Montarlot	Rue Grande	576 m²	299 X 64/ 65/ 223	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	
40	Parking	Montarlot	Rue des Joncs	434 m²	299 X 219	Commune de Moret-Loing-et-Orvanne	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE IV : LISTE DES ARBRES REMARQUABLES

Commune déléguée	Adresse	Essence	Espace public ou privé	Critères de sélection	Photo
Ecuelles	42 rue Georges Villette Parcelle 1817.	Marronnier	Privé	Sa hauteur, il permet une végétalisation dans le vieux bourg, il permet d'habiller la rue par sa couleur et il possède une grande envergure.	
Ecuelles	Terrain au bas de l'Eglise Parcelle 0870.	Tilleul	Public	Intégration paysagère dans le bourg, il possède une grand envergure et est relié aux tilleuls de la place de l'Eglise.	
Ecuelles	Près de la cour pavée. Parcelle 2021.	Platane	Public	L'âge de ce grand platane, sa beauté, l'habillage de la cour pavée dans une zone urbaine. Sa liaison à la Trame Verte car il fait le lien entre ville et Zone Naturel de l'Etang de l'Orvanne. Permet un apport de fraîcheur par l'ombrage.	
Ecuelles	Près de la cour pavée. Parcelle 2021.	Platane (2)	Public	L'âge de ce grand platane, sa beauté, l'habillage de la cour pavée dans une zone urbaine. Sa liaison à la Trame Verte car il fait le lien entre ville et Zone Naturel de l'Etang de l'Orvanne. Permet un apport de fraîcheur par l'ombrage.	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE IV : LISTE DES ARBRES REMARQUABLES

Commune déléguée	Adresse	Essence	Espace public ou privé	Critères de sélection	Photo
Ecuelles	36 avenue de Sens. Parcelle 0095.	Sophora du Japon	Privé	Grand arbre intégré dans un groupement assez large. Il permet la continuité de la Trame Verte et apporte ombrage et fraîcheur à ses alentours.	
Ecuelles	Rue de l'Orvanne. Parcelle D317.	Erable	Privé	Grand arbre situé entre le Loing et l'Orvanne.	
Ecuelles	Avenue de Sens	Platane	Public	Alignement caractérisant le paysage d'entrée de ville	
Episy	Monument aux morts.	Gingko Biloba	Public	Symbole de la République Plantation au Bicentenaire de la Révolution.	
Montarlot	8 rue des Joncs, parcelle 1322.	Peuplier Tremble	Privé	Immense arbre visible depuis toute la rue, totalement intégré dans le paysage urbain du village avec une essence rare.	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

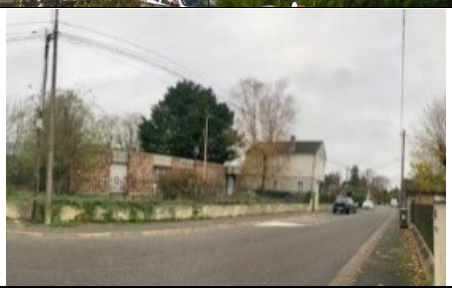
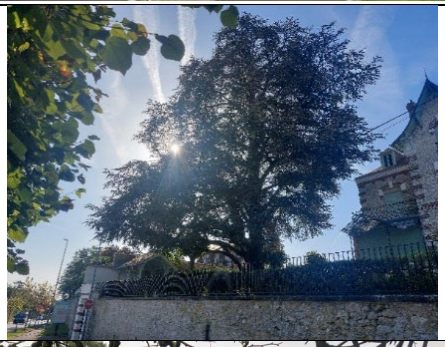
Commune déléguée	Adresse	Essence	Espace public ou privé	Critères de sélection	Photo
Montarlot	Parc de la Mairie.	Gingko Biloba	Public	Symbole de la République Plantation au Bicentenaire de la Révolution.	
Montarlot	Route de Pilliers. Parcelle 0185.	Noyer	Privé	Arbre double tronc, possède une grande envergure, élément paysager qui marque l'entrée de Montarlot.	
Moret-sur-Loing	9 bis rue Montrichard Parcelle 0599	Sophora ou Frêne Pleureur	Privé	Permet une zone d'ombre en pleine zone urbaine, permet la continuité de la Trame Verte, il possède une belle envergure et habille la rue.	
Moret-sur-Loing	Square Kilkenny. Parcelle AE 0175.	Ensemble d'arbre (3)	Public	Petit groupe d'arbres permettant des zones d'ombrage près du terrain de pétanque.	
Moret-sur-Loing	Jardin à l'arrière du 33 rue des Granges	Tilleul	Privé	Tilleul très haut et ancien	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Commune déléguée	Adresse	Essence	Espace public ou privé	Critères de sélection	Photo
Moret-sur-Loing	Rue Edmond Dupray.	Saule Pleureur	Public	Saule pleureur au bord du Loing.	
Moret-sur-Loing	Place de la Division Leclerc	Cèdres (2)	Privé	Cèdres emblématiques d'entrée de ville en covisibilité avec de nombreux bâtiments historiques, dont l'église Notre-Dame de Moret.	
Moret-sur-Loing	11 Rue du peintre Sisley	Platanes (2)	Privé	Encadrement de l'entrée du centre des Brandons	
Moret-sur-Loing	20 rue des Fossés	Marronniers (3)	Privé	Arbres emblématiques du parc de l'EPHAD	
Moret-sur-Loing	23 rue Montrichard	Cèdre	Privé	Point de repère visible depuis l'autre extrémité de la rue de la République	
Moret-sur-Loing	11 rue Montrichard	Tilleul	Privé	Plus grand arbre d'un très grand cœur d'ilot	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE IV : LISTE DES ARBRES REMARQUABLES

Commune déléguée	Adresse	Essence	Espace public ou privé	Critères de sélection	Photo
Moret-sur-Loing	31 rue Edmond Dupray	Cèdre	Privé	Point de repère de la rue	
Moret-sur-Loing	28 rue Edmond Dupray.	If	Public	Arbre intégré dans le paysage de Moret-sur-Loing.	
Moret-sur-Loing	Chemin latéral	Platanes	Public	Qualité paysagère de l'alignement qui accompagne la RD606	
Veneux-Les-Sablons	6 rue Pasteur Parcelle 542.	Cèdre de l'Atlas	Privé	Rareté de l'essence, permet une Trame Verte grâce notamment au grand terrain, il habille la rue grâce à sa grande envergure.	
Veneux-Les-Sablons	161 avenue de Fontaine bleau Parcelle 688.	Cèdre bleu	Privé	Trame Verte de par la proximité de la forêt et par la grandeur du terrain. Il apporte de la fraîcheur dans la ville.	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE IV : LISTE DES ARBRES REMARQUABLES

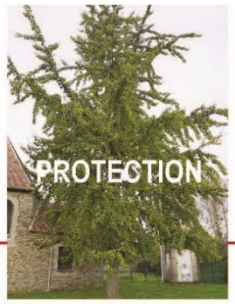
Commune déléguée	Adresse	Essence	Espace public ou privé	Critères de sélection	Photo
Veneux-Les-Sablons	11 rue des Grillottes Parcelle 691	Cèdre de l'Atlas	Privé	Arbre qui date du XVIIIe siècle et est donc chargé d'histoire. Il est immense et est visible depuis l'Avenue de Fontainebleau.	
Veneux-Les-Sablons	30 rue Victor Hugo. Parcelle 0072.	Sophora	Privé	Apporte une belle couleur dans une zone urbaine, il possède une belle envergure au niveau de ses branches.	
Veneux-Les-Sablons	40 route de Bourgogne. Parcelle 0031.	Cèdre	Privé	Cèdre majestueux de Veneux, c'est le plus grand arbre de la rue. Il est visible depuis tous les bâtiments et est âgé d'au moins 100 ans.	
Veneux-Les-Sablons	Parcelle 521.	Cèdre	Public	Arbre protégé par la précédente municipalité. Il marque l'entrée dans le quartier du Gros-Bois.	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE IV : LISTE DES ARBRES REMARQUABLES

Commune déléguée	Adresse	Essence	Espace public ou privé	Critères de sélection	Photo
Veneux-Les-Sablons	51-53 rue Pasteur.	Cèdre	Privé	Immense arbre, visible depuis toute la rue, totalement intégré dans le paysage urbain de la ville avec une essence rare.	
Veneux-Les-Sablons.	51-53 rue Pasteur.	Cèdre	Privé	Immense arbre visible depuis toute la rue, totalement intégré dans le paysage urbain de la ville avec une essence rare.	
Veneux-Les-Sablons.	120 route de Bourgogne	Chêne	Privé	Majestueux chêne d'au moins 150 ans d'âge et d'environ 12m ou plus.	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025



DES ARBRES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 et L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

DROIT

Il est possible de **protéger, de conserver et de mettre en valeur** des arbres ou groupes d'arbres situés sur l'espace public ou privé de la commune :

- Dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et dans les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) :
Les articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme permettent d'identifier et de localiser les éléments de paysage et les biotopes à protéger, à conserver et à mettre en valeur en donnant des prescriptions pour assurer leurs protections et leur conservation.
Ces « éléments de paysage » et milieux écologiques peuvent être des arbres isolés, des alignements d'arbres, des bandes boisées, des haies, des bosquets, … *

* Dans les cartes communales ou les territoires couverts par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) :
Sur un territoire non couvert par un Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir les prescriptions de nature à assurer leur protection.
Article L111-22 du code de l'urbanisme

1 • Comment sélectionner les arbres puis les protéger efficacement dans le PLU ?

❍ **Le « Rapport de présentation » du PLU**

Justifier l'intérêt de la protection des arbres

• Rappeler que le patrimoine arboré est un bien d'intérêt général car les arbres fournissent de nombreux services essentiels à la communauté (production d'oxygène, stockage du carbone, limitation de l'érosion et des inondations, rafraichissement, biodiversité, qualités paysagères, valeur sociale et culturelle).
• Rappeler que l'arbre est un organisme naturel vivant fragile et qu'à ce titre il est nécessaire de le protéger. L'altération des branches, du tronc, des racines et du sol peut avoir des conséquences irréversibles sur la santé et la pérennité ainsi que sur les aménités et services fournis par les arbres.
• Rappeler que la protection d'un arbre, pour être efficiente, doit porter non seulement sur sa conservation (interdire l'abattage), mais également sur la préservation de l'espace vital nécessaire à ses branches et à son système racinaire.

Inventorier les arbres à protéger

Préciser tout d'abord les critères de sélection des arbres ou groupes d'arbres à protéger et définir une classification de leur degré d'intérêt.
Il est important de s'entourer des compétences nécessaires pour faire cet inventaire (paysagiste, écologue, arboriste,...).
Le travail d'inventaire et de sélection peut débuter sur www.géoportail.fr par l'examen de photos aériennes, par le relevé des parcelles cadastrales concernées, puis par des visites de terrain (relevé des types de structures arborées, des essences, des intérêts écologiques et paysagers) et par la prise de photographies des différents sites.
Les témoignages et demandes de protection déposés par les habitants ou associations seront examinés et intégrés (si justifié) à l'inventaire.
Sur un plan du territoire seront localisés précisément, par des numéros, les arbres ou groupes d'arbres à protéger.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

PROTECTION DES ARBRES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 et L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Donner des recommandations de nature à assurer la préservation des arbres

Concernant les **coupes et écorçages de racines**, rappeler que ces dégradations peuvent altérer la santé de l'arbre et son ancrage au sol.

Concernant les **élagages**, rappeler que ces opérations seront réalisées par des élagueurs maîtrisant parfaitement les règles de l'art de la taille :
• pour les arbres en port libre : coupe de branches de diamètre inférieur à 5 cm dans la mesure du possible, respect de l'angle de coupe, taille sur tire sève, élimination des fourches à écorce incluse et du bois mort si nécessaire, désinfection des outils entre chaque arbre.
• taille adaptée pour les têtards et les « têtes de chats »
• tonte annuelle pour les arbres conduits en rideau,
• taille sur prolongement, ...
Les règles de l'art sont définies par le « Fascicule 35 – Aménagements paysagers, aires de sports et de loisirs de plein air »

Concernant les **écorçages et incrustations**, rappeler que le collet, le tronc et les branches seront préservés des blessures, de l'écorçage (causés notamment par les outils de fauche, les véhicules et les animaux) et d'incrustations (vis, clous, ...).

Concernant les abattages
Attention l'article L151-23 du code de l'urbanisme précise que lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Rappeler que la pose de publicité et l'affichage sont interdits sur ces arbres. *Art L581-4 du code de l'environnement.*

❍ **Le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » (PADD)**

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, dont, entre autres, la protection des espaces naturels, la préservation et la remise en état des continuités écologiques.
Le PADD exprimera le projet communal relatif à la protection des arbres, par exemple :
« Protéger les arbres qui participent à la biodiversité et à la qualité des paysages »

❍ **Les « Orientations d'Aménagement et de programmation» (OAP)**

L'article L151-7 du code de l'urbanisme indique notamment que les OAP peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine et l'article R 151-7 du code de l'urbanisme précise que les OAP peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage identifiés et localisés en application de l'article R. 151-19 du code de l'urbanisme.

Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire qu'il ne doit exister aucune contradiction majeure entre le projet et l'OAP. Seul l'esprit des dispositions définies dans les OAP doit être respecté.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

PROTECTION DES ARBRES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 et L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les OAP, les arbres identifiés pourront être localisés sur les documents graphiques de l'OAP et faire l'objet d'orientations écrites ayant pour objectif leur conservation et leur maintien en bonne santé.

Par exemple :

- L'espace de vie de l'arbre peut être délimité de manière plus adaptée que dans le règlement et prendre en compte des constructions, murs, voies et chemins existants ou projetés situés à proximité.
- Une topographie précise peut être prise en compte plus facilement qu'avec seulement des éléments règlementaires au travers du document graphique de l'OAP.
- Les arbres protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme peuvent être inclus dans un projet d'aménagement paysager dont les orientations sont inscrites dans l'OAP.
- Dans les documents graphiques des OAP peuvent être localisés les secteurs où planter de nouveaux arbres en remplacement d'un arbre dont la suppression serait nécessaire.

❍ Le « Règlement graphique »

Sur le règlement graphique faire figurer la localisation précise et numéroter les différents sites sélectionnés. Préciser éventuellement le degré d'intérêt des arbres (intéressant, remarquable,...).

Établir des fiches numérotées présentant chaque arbre et groupes d'arbres sélectionnés.

Ces fiches contiendront les précisions suivantes :

La localisation

- une photographie aérienne datée
- une représentation de la (ou des) parcelle(s) cadastrale(s) concernée(s) avec les n° de parcelles cadastrales

L'identification

- une ou plusieurs photos du site datée(s)
- un descriptif du site avec des précisions sur son intérêt écologique, paysager, culturel et historique.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

EXEMPLE DE FICHE DE REGLEMENT

COMMUNE DE .... (Seine-et-Marne)

Localisation des arbres ou groupes d'arbres protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Géoportail 1:500

N°1 - Arbre isolé

Localisation : Rue d'O... , au chevet de l'église.
Coordonnées GPS : 48.677408, 2.747490
Domaine public.
Essence : Arbre aux quarante écus – *Ginkgo biloba*
Descriptif : arbre en port libre solitaire.
Intérêt écologique, paysager, culturel ou historique : arbre offert à la commune en 1989 par le Conseil Général de Seine-et-Marne pour commémorer le bicentenaire de la révolution française.

Périmètre de protection : 10 m autour du tronc

Novembre 2022

N°2 - Mail

Localisation : place de l'église.
Coordonnées GPS : 48.677166, 2.746650
Domaine public.
Essence : Tilleul à petites feuilles – *Tilia cordata*
Descriptif : mail en U ouvert sur l'église composé de 12 arbres taillés sur têtes de chats. Arbres espacés de 5 m.

Intérêt écologique, paysager, culturel ou historique : composition typique des places de village de Seine-et-Marne offrant une zone ombragée entourant un espace enherbé ouvert, propice aux rassemblements lors des événements religieuxet des manifestations communales. Arbres offrant un habitat pour l'avifaune et la microfaune.

Périmètre de protection : 3 m autour des troncs

Novembre 2022

N°3 – Bosquet

Localisation : Rue de V... Parc du château, en bordure des douves. Parcelle OB 016
Coordonnées GPS : 48.677358, 2.746126
Domaine privé.
Essence : Marronniers – *Aesculus hippocastanum*,
Sequoia géant - *Sequoiadendron giganteum*,
Sapin d'Espagne – *Abies pinsapo*
Descriptif : Bosquet composé de 2 marronniers en ports libres d'un séquoia géant et d'un sapin d'Espagne.
Intérêt écologique, paysager, culturel ou historique : arbres offrant un espace de repos et de reproduction pour l'avifaune et la microfaune.
Ces arbres auraient été plantés par le Comte de La dalle en pente en 1857.

Périmètre de protection : 10 m autour des troncs

Novembre 2022

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

PROTECTION DES ARBRES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 et L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

❍ **Le « Règlement écrit »**

Pour que cette protection soit efficace, il est **nécessaire** de faire figurer dans le règlement du PLU (PLUi) les deux points suivants :
• Définir un **périmètre de protection de la zone sensible** autour du ou des arbres identifiés.
• Donner des **prescriptions** permettant de protéger ce ou ces arbres.

Exemple de texte à inclure dans le PLU (à moduler et adapter en fonction des particularités des sites)

Prescriptions de nature à assurer la préservation des arbres au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'Urbanisme.

Les arbres identifiés et localisés dans le Plan Local d'Urbanisme au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'Urbanisme doivent être préservés, protégés et mis en valeur. Les arbres sont protégés dans leur globalité (système racinaire, collet, tronc, branches).
Ces arbres ne peuvent pas être dégradés de quelque façon que ce soit.

- Protection du système racinaire

Un **périmètre de protection de la zone sensible** est établi autour de ces arbres. Il a un rayon de x mètres mesuré à partir de la base du tronc.
Méthode pour mesurer ce rayon : zone sensible mesurée avec l'application internet www.baremedelarbre.fr, ou à partir de la hauteur de l'arbre adulte (dans l'idéal) ou autres mesures à préciser.

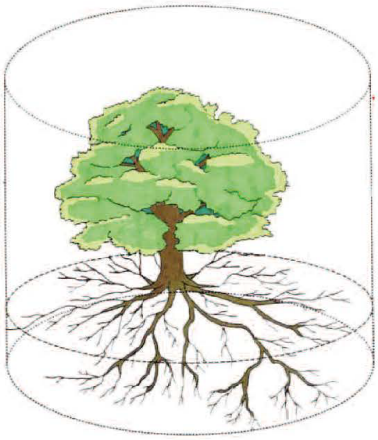


Illustration : Ophélie TOUZE

Dans le périmètre de protection de la **zone sensible** les opérations suivantes sont interdites :
• construction (bâtiments de toutes sortes, cabanes, piscines)
• réalisation de revêtement de sol imperméable,
• compactage du sol (circulation de véhicules),
• remblaiement ou exhaussement (quel que soit leur superficie et leur hauteur)
• décaissement ou affouillement (quelles que soient leur superficie et leur profondeur)
• ouverture de tranchées

- Protection des branches et du tronc

Les opérations d'élagage ne seront réalisées que si elles sont justifiées (à savoir pour des raisons de sécurité des personnes et des biens, la commodité de passage, le passage des réseaux aériens existant ou l'adaptation du houppier au volume disponible). L'élagage sera réalisé en causant le moins de dommages possible aux arbres, dans le respect de leur physiologie, de leurs caractères esthétiques et/ou patrimoniaux et de leurs valeurs environnementales.

- Abattages

Les abattages ne pourront être réalisés que lorsque les arbres sont morts ou avérés dangereux. En cas d'abattage, un ou des arbres seront plantés sur place pour maintenir l'état arboré du site. Pour les groupes d'arbres et bosquets, des abattages pourront être réalisés pour des opérations sylvicoles destinées à assurer la qualité du boisement (dépressage, éclaircie, coupe sanitaire ...).

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

❍ **Les « Annexes »**

- « Fascicule 35 – Aménagements paysagers, aires de sports et de loisirs de plein air »
- Fiches conseil Arbre du CAUE 77 www.arbrecaue77.fr
- www.baremedelarbre.fr

2 • Quelle est la procédure pour faire la «Déclaration préalable» ?

Article R421-23 du code de l'urbanisme
Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :
... h) 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 de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ...

Par conséquent, la déclaration préalable de travaux est à remplir lorsqu'il y a intervention sur le(s) arbre(s) ou dans leur(s) périmètre(s) de protection.

La déclaration préalable est à faire sur **l'imprimé CERFA 13404*09** (Le chiffre apparaissant après * correspond à la version du formulaire. Utiliser la dernière version téléchargeable sur www.service-public.fr)

Le formulaire rempli est à **déposer à la mairie du lieu du projet**, qui l'enregistrera, le datera et donnera le « Récépissé de dépôt d'une déclaration préalable »
La déclaration préalable de travaux est ensuite soumise au service instructeur chargé de l'application du droit du sol (ADS) qui émet un avis et le transmet à la mairie.

Le **délai d'instruction du dossier est d'un mois** (les exceptions et précisions sont mentionnées sur le récépissé).

Lorsque la décision de non-opposition est obtenue les travaux peuvent commencer après avoir affiché sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet et le « récépissé de dépôt d'une déclaration préalable ».

3 • Infractions

Lorsque le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) a connaissance d'une infraction, il est tenu d'en faire dresser le procès verbal. L'infraction peut être constatée par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet et assermentés.
L 480-1 du code de l'urbanisme

Mise en garde

Les textes officiels apparaissent en italique. Les textes qui ne sont pas en italique ainsi que les illustrations sont des interprétations des auteurs ayant pour objet de synthétiser et de mieux faire comprendre la législation en vigueur à la date de la rédaction de la fiche. Ces commentaires et illustrations n'ont aucun caractère officiel. Seuls les textes réglementaires de référence beaucoup plus précis et à jour sont à prendre compte. Consultez les textes de référence à jour sur www.legifrance.gouv.fr.
Les juristes sont seuls compétents pour faire, selon la question et le cas précis, une bonne interprétation des textes réglementaires.
Le CAUE 77, la Société Française d'Arboriculture et les auteurs ne pourraient être tenus responsable des conséquences, quelles qu'elles soient, résultant de l'utilisation des textes et des illustrations de ce document.

Auteurs : CAUE 77
Isabelle Rivière – Architecte Urbaniste, Ophélie Touzé – Juriste,
Augustin Bonnardot – Forestier Arboriste - Janvier 2023

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE IV : LISTE DES ARBRES REMARQUABLES

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE V : LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES PROTÉGÉS

*NB : Les références cadastrales sont celles de la commune de Moret-Loing-et-Orvanne (code Insee : 77316) indiquées comme suit : « **999 SS nnnn** » où :*

- ***999** est le numéro Insee de la commune absorbée,*
- ***SS** le code du secteur de la commune absorbée*
- ***nnn** le numéro de parcelle du secteur*

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
1	1	Rue des Rigolets	VENEUX-LES-SABLONS	491 AB 164	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s	Le Manoir a été construit en 1897 par l'architecte Xavier Schoellkopf (1870-1911)*	
2	7	Rue des Rigolets	VENEUX-LES-SABLONS	491 AB 177	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s	Le Mariposa*	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
3	6	Rue des Rigolets	VENEUX-LES-SABLONS	491 AB 182	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s	La Tour Fleurie*	
4	5	Rue des Rigolets	VENEUX-LES-SABLONS	491 AB 162	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s	Les Roches*	
5	2	Rue des Rigolets	VENEUX-LES-SABLONS	491 AB 117	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s	Les Sapins*	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
6	4	Rue des Rigolets	VENEUX-LES-SABLONS	491 AB 176	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s	La Voulzie, Demeure du Général Léon Cuffaut construite en 1932*	
7	1	Rue des Puits Rozay	VENEUX-LES-SABLONS	491 AC 482	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s	Château de Veneux, Propriété Mater-Caron où fut reçu Isadora Duncan.	
8	75	Rue de Seine	VENEUX-LES-SABLONS	491 AP 384	maisons de bourg ou maisons de ville	Demeure du Peintre Montézin	

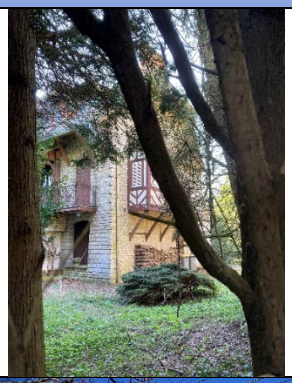
Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
9	74	Rue de Seine	VENEUX-LES-SABLONS	491 AN 62	maisons de bourg ou maisons de ville	Demeure du peintre Louis Prieur	
10	39	Rue de Seine	VENEUX-LES-SABLONS	491 AP 409	maisons de bourg ou maisons de ville	Façade avec des sculptures et céramiques	
11	32	Rue Victor Hugo	VENEUX-LES-SABLONS	491 AB 125	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s	Beausite, demeure du général Lewal	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
12	35	Rue Victor Hugo	VENEUX-LES-SABLONS	491 AN 626	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s	Les Greffières, demeure d'Octave Mirbeau	
13	37	Rue Victor Hugo	VENEUX-LES-SABLONS	491 AN 473	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s	Villa Antoinette	
14	91	Rue Victor Hugo	VENEUX-LES-SABLONS	491 AP 756	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s	Les Grandes Vignes, Demeure d'Octave Mirbeau	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
15	99	Rue Victor Hugo	VENEUX-LES-SABLONS	491 AP 902	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s	Les Elfes	
16	150	Avenue de Fontainebleau	VENEUX-LES-SABLONS	491 AM 231	maisons de bourg ou maisons de ville	Demeure du compositeur Ambroise Thomas qui appartient au comte d'Avon	
17	61	Avenue de Fontainebleau	VENEUX-LES-SABLONS	491 AK 730	maisons de bourg ou maisons de ville		

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
18	35	Avenue de Fontainebleau	VENEUX-LES-SABLONS	491 AI 391	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s	L'Aiglon	
19	48	Avenue de la Gare	VENEUX-LES-SABLONS	491 AE 154	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s		
20	46	Avenue de la Gare	VENEUX-LES-SABLONS	491 AE 152	maisons de bourg ou maisons de ville		

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
21	44	Avenue de la Gare	VENEUX-LES-SABLONS	491 AE 151	maisons de bourg ou maisons de ville		
22	42	Avenue de la Gare	VENEUX-LES-SABLONS	491 AE 150	maisons de bourg ou maisons de ville		
23	40	Avenue de la Gare	VENEUX-LES-SABLONS	491 AE 149	maisons de bourg ou maisons de ville		

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
24	35	Avenue de la Gare	VENEUX-LES-SABLONS	491 AE 327	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s		
25	38	Avenue de la Gare	VENEUX-LES-SABLONS	491 AE 148	maisons de bourg ou maisons de ville		
26	36	Avenue de la Gare	VENEUX-LES-SABLONS	491 AE 147	maisons de bourg ou maisons de ville		

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
27	34	Avenue de la Gare	VENEUX-LES-SABLONS	491 AE 146	maisons de bourg ou maisons de ville		
28	28	Avenue de la Gare	VENEUX-LES-SABLONS	491 AE 143	maisons de bourg ou maisons de ville		
29	26	Avenue de la Gare	VENEUX-LES-SABLONS	491 AH 200	maisons de bourg ou maisons de ville		

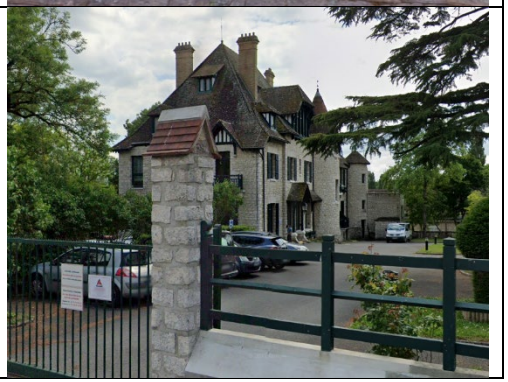
Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
30	1	Avenue de la Gare	VENEUX-LES-SABLONS	491 AH 247	maisons de bourg ou maisons de ville		
31	26	Rue Montrichard	MORET-SUR-LOING	000 AC 368	bâti vernaculaire		
32		Rue Montrichard	MORET-SUR-LOING	000 AC 368	bâti vernaculaire		

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
33	13	Rue Montrichard	MORET-SUR-LOING	000 AC 21	maisons de bourg ou maisons de ville		
34		Rue Montrichard	MORET-SUR-LOING	000 AC 21	maisons de bourg ou maisons de ville		
35	25	Rue Madame	MORET-SUR-LOING	000 AL 279	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s	Manoir	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
36	37	Rue du Peintre Sisley	MORET-SUR-LOING	000 AK 103	maisons de bourg ou maisons de ville		
37	16	Quai du Canal	MORET SUR-LOING	000 AL 30		Villa La Loingtaine, Moret-sur-Loing (Seine-et-Marne). 1952-1953 Architecte : André Ilinski	
38	24	Route Montarlot	ECUELLES	166 E 1895	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s	Institut Medico Educatif De La Sapinière I.M.P	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
39	24	Route Montarlot	ECUELLES	166 E 1948	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s	Domaine Carnot	
40	24	Rue Georges Villette	ECUELLES	166 F 909	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s		
41		Rue Georges Villette	ECUELLES	166 F 975	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s	Les Granges	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
42		Rue Alexandre	ECUELLES	166 F 1320	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s	Château d'Ecuelles la Charmière	
43	44	Rue de la Fontaine Saint-Rémy	ECUELLES	166 F 1218	maisons de bourg ou maisons de ville		
44		Rue de la Fontaine Saint-Rémy	ECUELLES	166 F 1218	puits		

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
45 / 46		Rue de la Fontaine Saint-Rémy	ECUELLES	166 F 795	Lavoir		
47	70	Rue Georges Villette	ECUELLES	166 F 474	maisons de bourg ou maisons de ville	Maison	
48	36	Avenue de Sens	ECUELLES	166 ZD 95	Maisons bourgeoises et villas XIXe-début XXe s	Chapelle du 12ème siècle	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
49	1	Rue du Paradis	ECUELLES	166 F 760	maisons de bourg ou maisons de ville		
50 / 51 / 52 / 53	47	Rue de la Cateline	ECUELLES	166 F 744	bâti vernaculaire		
54		Ferme de la Fontaine du Dy	ECUELLES	166 ZH 188	bâti vernaculaire		

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
55		Ferme de la Fontaine du Dy	ECUELLES	166 ZH 188	bâti vernaculaire		
56		Ferme de la Fontaine du Dy	ECUELLES	166 ZH 188	bâti vernaculaire		
57		Rue des Joncs	MONTARLOT	299 C 1355	bâti vernaculaire		

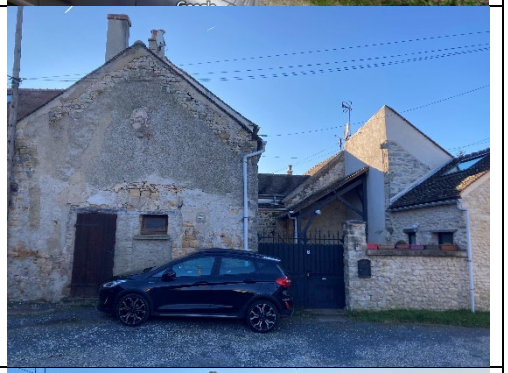
Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
58		Rue des Joncs	MONTARLOT	299 C 706	bâti vernaculaire		
59		Rue des Joncs	MONTARLOT	491 AE 143	bâti vernaculaire		
60		Rue des Joncs	MONTARLOT	299 C 1365	bâti vernaculaire		

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
61		Rue des Joncs	MONTARLOT	299 C 1480	bâti vernaculaire		
62		Rue des Joncs	MONTARLOT	299 C 1480	bâti vernaculaire		
63	8	Rue Grande	MONTARLOT	299 C 1332	bâti vernaculaire	Maison « La Vie en Rose »	

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
64		Rue Grande	MONTARLOT	299 C 645	bâti vernaculaire		
65		Cour du bas	EPISY	170 A 89	bâti vernaculaire		
66		Cour du bas	EPISY	170 A 90	bâti vernaculaire		

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
67	27	Grande Rue	EPISY	170 A 105	maisons de bourg ou maisons de ville		
68	46	Grande Rue	EPISY	170 A 144	maisons de bourg ou maisons de ville		
69		Rue des Marronniers	EPISY	170 A 168	maisons de bourg ou maisons de ville		

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

N°	N° de voie	Nom de voie	Commune déléguée	Référence Cadastrale	Type de bâti	Nom/Informations complémentaires	Photo
70		Route de Moret	EPISY		bâti vernaculaire	Maison de l'éclusier	
71		Chemin de halage	EPISY		bâti vernaculaire		
72		Ferme Equestre de la Vieille Ecluse	EPISY	170 ZE 219	bâti vernaculaire		

* De nombreuses résidences ont ainsi été construites par la bourgeoisie triomphante (industriels, banquiers, négociants…) qui rejoignait ses maisons de campagne ou de « villégiature ». Les villas et manoirs à proximité de la voie de chemin de fer empruntent aux styles exotiques, régionaux ou historiques

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE V : LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES PROTÉGÉS

.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE VI : ESPECES LOCALES CONSEILLEES

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

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
Frangula dodonei	Bourdaine	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
Fraxinus angustifolia	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
Fraxinus excelsior	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
Ilex aquifolium	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
Juniperus communis	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
Ligustrum vulgare	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
Lonicera xylosteum	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
Malus sylvestris	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
Mespilus germanica	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
Populus nigra	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
Populus tremula	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
Prunus avium	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
Prunus mahaleb	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
Prunus spinosa	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
Pyrus cordata	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
Pyrus pyraster	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
Juglans regia	Noyer	Arbre	ovale	Neutre / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Juin/Juillet	Vert	15 – 25	Lente	Toxique (juglone)

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE VI : ESPÈCES LOCALES CONSEILLÉES

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
Quercus petraea	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
Quercus pubescens	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
Quercus robur	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
Rhamnus cathartica	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
Ribes rubrum	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
Ribes uva-crispa	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
Rosa agrestis	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
Rosa arvensis	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
Rosa canina	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
Rosa micrantha	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
Rosa rubiginosa	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
Rosa stylosa	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
Rosa tomentosa	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
Salix alba	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
Salix atrocinerea	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
Salix aurita	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
Salix caprea	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	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
Salix cinerea	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
Salix fragilis	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
Salix purpurea	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
Salix triandra	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
Salix viminalis	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
Sambucus nigra	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
Sorbus aria	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
Sorbus torminalis	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
Tilia platyphyllos	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
Ulmus glabra	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
Ulmus laevis	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
Ulmus minor	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
Viburnum lantana	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
Viburnum opulus	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
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Seine&Marne environnement

Annexe 14 : Liste des espèces invasives

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages
Document actualisé avec la liste des plantes exotiques envahissantes d'Ile-de-France – Mai 2018 – CBNBP-MNHN
Document actualisé avec la liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union européenne en date du 25 juillet 2019 – AFB, UICN
Document actualisé avec l'arrêté du 10 mars 2020 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain - Legifrance
Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	**Famille**	**Origine**
Acacia dealbata Willd.	Fabaceae	Australie
Acacia saligna (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
Acer negundo L.	Aceracea	N. Am.
Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
Altemanthera philoxeroides (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
Ambrosia artemisiifolia L.	Asteraceae	N. Am.
Andropogon virginicus	Poaceae	
Aristolochia sempervirens L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
Artemisia verlotiorum Lamotte	Asteraceae	E. Asie
Asclepias syriaca L.	Asclepiadaceae	N. Am.
Aster novi-belgii gr.	Asteraceae	N. Am.
Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
Azolla filicuiculoides Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
Baccharis halimifolia L.	Asteraceae	N. Am.
Berteroa incana (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
Bidens connata Willd.	Asteraceae	N. Am.
Bidens frondosa L.	Asteraceae	N. Am.
Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter	Poaceae	
Bromus catharticus Vahl	Poaceae	S. Am.
Buddleja davidii Franchet	Buddlejaceae	Chine
Cabomba caroliniana A. Gray	Cabombaeae	N. et S. Am.
Campylopus introflexus (Hedw.) Brid.	Dicranaceae	
Cardiospermum grandiflorum	Sapindaceae	
Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
Carpobrotus edulis (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
Cenchrus incertus M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
Cenchrus setaceus	Poaceae	
Chenopodium ambrosioides L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
Conyza bonariensis (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
Cortaderia jubata (Lemoine ex Carrière) Stapf	Poaceae	S. Am.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	**Famille**	**Origine**
Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Poaceae	S. Am.
Cotula coronopifolia L.	Asteraceae	S. Af.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne	Crassulaceae	Aust. N-Z
Cyperus eragrostis Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
Cytisus multiflorus (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
Cytisus striatus (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
Egeria densa Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
Ehrharta calycina	Poaceae	S. Af.
Eichornia crassipes Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
Elodea canadensis Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am
Elodea nuttalii (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
Epilobium ciliatum Rafin.	Onagraceae	N. Am.
Erigeron canadensis L.	Asteraceae	N. Am.
Erigeron sumatrensis (Retz)	Asteraceae	A. trop.
Galega officinalis L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
Gunnera tinctoria	Gunneraceae	Chili
Gymnocoronis spilanthoides	Asteraceae	S. Am.
Helianthus tuberosus L.	Asteraceae	N. Am.
Helianthus x laetiflorus Pers.	Asteraceae	N. Am.
Heracleum mantegazzianum gr.	Apiaceae	Caucase
Heracleum persicum	Apiaceae	Iran, Irak, Turquie
Heracleum sosnowskyi	Apiaceae	Caucase
Humulus japonicus Siebold & Zucc. / *Humulus scandens* (Lour.) Merr.	Cannabaceae	Japon
Hydrocotyle ranunculoides L.f.	Araliaceae	Am.
Impatiens balfouri Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
Impatiens capensis Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
Impatiens glandulifera Royle	Balsaminaceae	Himalaya
Impatiens parviflora DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
Laburnum anagyroides Medik.	Fabaceae	Méd. / Cent. Eur.
Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
Lemna minuta H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
Lemna turionifera Landolt	Lemnaceae	N. Am.
Lespedeza cuneata	Fabaceae	Ex. Orient
Lindernia dubia (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
Lysichiton americanus	Araceae	N. Am.
Lygodium japonicum	Schizaeaceae	Asie
Microstegium vimineum	Andropogoneae	Asie, Iran
Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
Myriophyllum heterophyllum Michx.	Haloragaceae	N. Am.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	**Famille**	**Origine**
Oenothera biennis gr.	Onagraceae	N. Am.
Oxalis pes-caprae	Oxalidaceae	S. Af.
Parthenium hysterophorus	Asteraceae	Mexique, Caraïbes, Cent. Am.
*Parthenocissus inserta (*A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
Paspalum dilatatum Poiret	Poaceae	S. Am.
Paspalum distichum L.	Poaceae	Am. trop.
Persicaria perfoliata	Polygonaceae	Asie
Pittosporum tobira (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
Polygonum perfoliatum	Polygonaceae	Asie
Prunus cerasus L.	Rosaceae	Eur. / Asie du Sud-Ouest
Prunus laurocerasus L.	Rosaceae	Balk.-pers.
Prunus serotina Ehrh.	Rosaceae	N. Am.
Pueraria montana var. Lobata	Fabaceae	Asie de l'Est
Pennisetum setaceum	Poaceae	N. et E. Af.
Prosopis juliflora	Fabaceae	Am. Trop.
Reynoutria japonica Houtt.	Polygonaceae	Japon
Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
Reynoutria x bohemica J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
Rhododendron ponticum L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
Robinia pseudo-acacia L.	Fabaceae	N. Am.
Rumex cristatus DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
Rumex cuneifolius Campd.	Polygonaceae	S. Am.
Salvinia molesta	Salviniaceae	S.E. du Brésil
Senecio inaequidens DC.	Asteraceae	S. Af.
Solidago canadensis L.	Asteraceae	N. Am.
Solidago gigantea Aiton	Asteraceae	N. Am.
Spartina anglica C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
Sporobolus indicus (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
Symphyotrichum sp.		
Symphytum asperum gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
Syringa vulgaris L.	Oleaceae	Balkans
Triadica sebifera	Euphorbiaceae	Chine et Japon
Xanthium strumarium gr.	Asteraceae	Am / Médit

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement		
Espèces	**Famille**	**Origine**
Acacia longifolia (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
Acacia retinodes Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
Ambrosia temuifolia Sprengel	Asteraceae	S. Am.
Amorpha fruticosa L.	Fabaceae	N. Am
Aptenia cordifolia (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
Araujia sericifera Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
Aster lanceolatus Willd.	Asteraceae	N. Am.
Atriplex sagittata Borkh.	Chenopodiaceae	
Berberis aquifolium Pursh	Berberidacea	N. Am.
Brassica tournefortii Gouan	Brassicaceae	Med. As.
Bromopsis inermis (Leyss.) Holub	Poaceae	
Bunias orientalis L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
Cedrus atlantica (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
Claytonia perfoliata Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
Conyza floribunda H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
Crepis bursifolia L.	Asteraceae	Ital.
Cupressus macrocarpa Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
Cyperus difformis L.	Cyperaceae	Paleotemp.
Dichanthelium acuminatum (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
Elide asparagoides (L.) Kerguélen (= Medeola myrtifolia L.)	Liliaceae	N. Am.
Erigeron annuus (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
Euonymus japonicus L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
Freesia corymbosa (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
Gazania rigens (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
Gomphocarpus fruticosus (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
Hakea sericea Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
Juncus tenuis Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
Ligustrum lucidum Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
Lonicera japonica Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
Lycium barbarum L.	Solanaceae	Chine
Medicago arborea L.	Fabaceae	Med.
Morus alba L.	Moraceae	E. Asie
Nothoscordum borbonicum Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
Oenothera longiflora L.	Onagraceae	S. Am.
Oenothera striata Link (= O. stricta)	Onagraceae	S. Am.
Opuntia ficus-indica (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
Opuntia monacantha (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.
Pennisetum villosum R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
Periploca graeca L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
Phyllostachys mitis Rivière	Poaceae	Japon
Phyllostachys nigra (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement		
Espèces	**Famille**	**Origine**
Phyllostachys viridi-glaucescens (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
Pyracantha coccinea M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
Rumex thyrsiflorus Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
Saccharum spontaneum L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
Salpichroa origanifolia (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
Selaginella kraussiona (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
Senecio angulatus L. fil.	Asteraceae	S. Af.
Senecio deltoideus Less.	Asteraceae	S. Af.
Setaria parviflora (Poiret) Kerguélen	Poaceae	C. Am.
Sicyos angulata L.	Cucurbitaceae	N. Am.
Solanum chenopodioides Lam. (= S. sublobatum Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
Sporobolus neglectus Nash	Poaceae	N. Am.
Sporobolus vaginiflorus (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
Symphoricarpos albus (L.) S. F. Blake	Caprifoliaceae	N.W. Am.
Tetragonia tetragonioides (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
Tradescantia fluminensis Velloso	Commelinaceae	S. Am.
Ulex europaeus L. subsp. latebracteatus (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
Ulex minor Roth subsp. breoganii Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
Veronica persica Poiret	Scrophulariaceae	W. As.
Yucca filamentosa L.	Liliaceae	N. Am.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	**Famille**	**Origine**
Abutilon theophrastii Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
Achillea crithmifolia Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
Agave americana L.	Agavaceae	C. Am.
Alternanthera caracasana H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
Amaranthus blitoides S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
Amaranthus bouchonii Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
Amaranthus deflexus L.	Amaranthaceae	S. Am.
Amaranthus retroflexus L.	Amaranthaceae	N. Am.
Ambrosia psilostachya DC.	Asteraceae	N. Am.
Anchusa ochroleuca M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
Artemisia annua L.	Asteraceae	Eurasie
Bidens subalternans L.	Asteraceae	S. Am
Boussaingaultia cordifolia Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
Broussonetia papyrifera (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
Centaurea diffusa Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
Cordyline australis (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
Cornus sericea L.	Cornaceae	
Coronopus didymus (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
Cortaderia richardi	Poaceae	Nlle Zélande
Cotoneaster horizontalis Decne.	Rosaceae	Chine
Datura innoxia Miller (= D. metel L.)	Solanaceae	Am. C.
Datura stramonium L.	Solanaceae	Am.
Echinochloa colona (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
Echinochloa muricata (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
Echinochloa oryzoides (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
Echinochloa phyllopogon (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
Elaeagnus xebbingei Hort	Elaeagnaceae	
Elaeagnus angustifolia L.	Elaeagnaceae	
Eleusine indica (L.) Gaertner	Poaceae	thermocosm.
Eragrostis mexicana (Hormem.) Link	Poaceae	Am.
Erigeron karvinskianus DC.	Asteraceae	N. Am.
Eschscholzia californica Cham.	Papaveraceae	N. Am.
Euphorbia maculata L.	Euphorbiaceae	N. Am.
Fallopia baldschuanica (Regel) Holub	Polygonaceae	Cent. Asie
Galinsoga parviflora Cav.	Asteraceae	S. Am.
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
Gamochaeta americana (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
Gamochaeta subfalcata (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
Glyceria striata (Lam.) Hitchc.	Poaceae	N. Am.
Heteranthera limosa (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.
Heteranthera reniformis Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
Hypericum gentianoides L. (= H. sarothra Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
Hypericum mutilum L.	Hypericaceae	N. Am.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	**Famille**	**Origine**
Ipheion uniflorum (Lindley) Rafin. (= Triteleia unifiora Lindley)	Liliaceae	S. Am.
Ipomoea indica (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
Ipomoea purpurea Roth	Convovulaceae	Am. trop.
Isatis tinctoria L.	Brassicaceae	Asie
Lemna aequinoctialis Welw.	Lemnaceae	
Lemna perpusilla Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
Lepidium virginicum L.	Brassicaceae	Am.
Mariscus rigens (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	
Matricaria discoidea DC. (= Chamomilla suaveolens (Pursh) Rjrdb.)	Asteraceae	N.-E. Asie
Melilotus albus Medik.	Fabaceae	Eurasie
Mirabilis jalapa L.	Nyctaginaceae	S. Am.
Nassella trichotoma (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
Nicotiana glauca R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
Nonea pallens Petrovic	Boraginaeeae	S.-E. Eur.
Oenothera humifusa Nutt.	Onagraceae	
Oenothera laciniata Hill. (= 0. sinuata L.)	Onagraceae	N. Am.
Oenothera rosea L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
Opuntia tuna (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
Oxalis articulata Savigny	Oxalidaceae	S.Am.
Oxalis debilis H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
Oxalis fontana Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
Oxalis latifolia Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
Panicum capillare L.	Poaceae	N. Am.
Panicum dichotomiflorum Michaux	Poaceae	N. Am.
Panicum hillmannii Chase	Poaceae	
Panicum miliaceum L.	Poaceae	C. Asie
Panicum schinzii Hakel	Poaceae	
Phytolacca americana L.	Phytolaccaceae	N. Am.
Pinus nigra Arnold	Pinaceae	S. Eur.
Platycladus orientalis (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
Polygala myrtifolia L.	Polygalaceae	S. Af.
Pterocarya fraxinifolia (Poir.) Spach	Juglandaceae	Caucase
Rhus hirta (L.) Sudworth (= R. typhina L.)	Anacardiaceae	N. Am.
Ricinus commuais L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
Rorippa austriaca (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.
Rumex patientia L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
Secale montanum Guss.	Poaceae	Médit.
Senecio leucanthemifolius Poiret subsp. vernalis (Wald-st. & Kit.) Alexander (= S. vernalis W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
Setaria faberi F. Hermann	Poaceae	
Solanum bonariense L.	Solanaceae	S. Am.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	**Famille**	**Origine**
Solanum linnaeanum Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
Solanum mauritianum Scop.	Solanaceae	Am. centr.
Sorghum halepense (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
Stenotaphrum secundatum (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
Tagetes minuta L.	Asteraceae	S. Am.
Tropaeolum majus L.	Tropaeolaceae	S. Am.
Verbesina alternifolia (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
Veronica peregrina L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
Veronica persica Poiret	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
Xanthium spinosum L.	Asteraceae	S. Am.

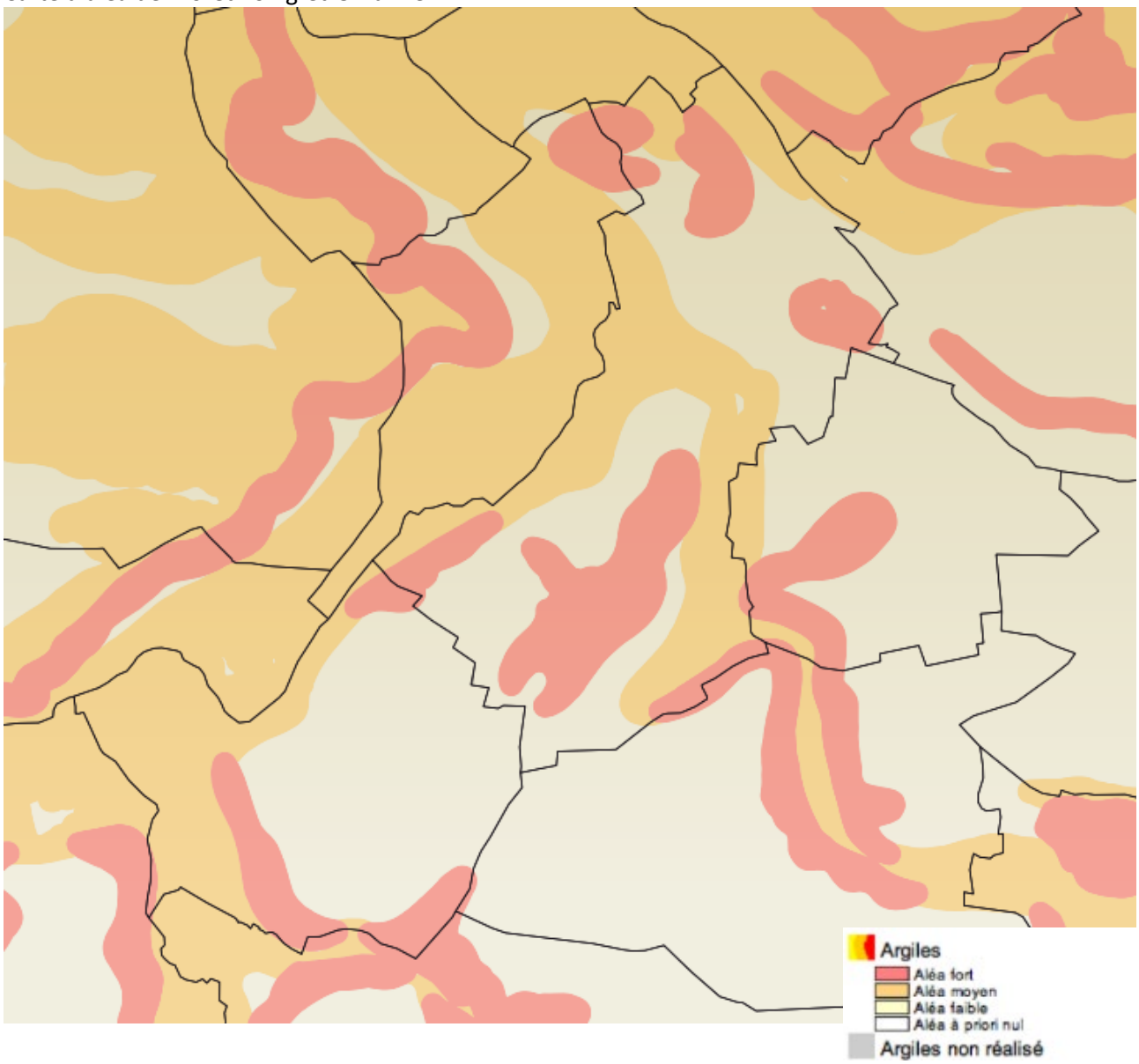
Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE VIII :RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années. La procédure concerne ainsi 4100 communes en France.

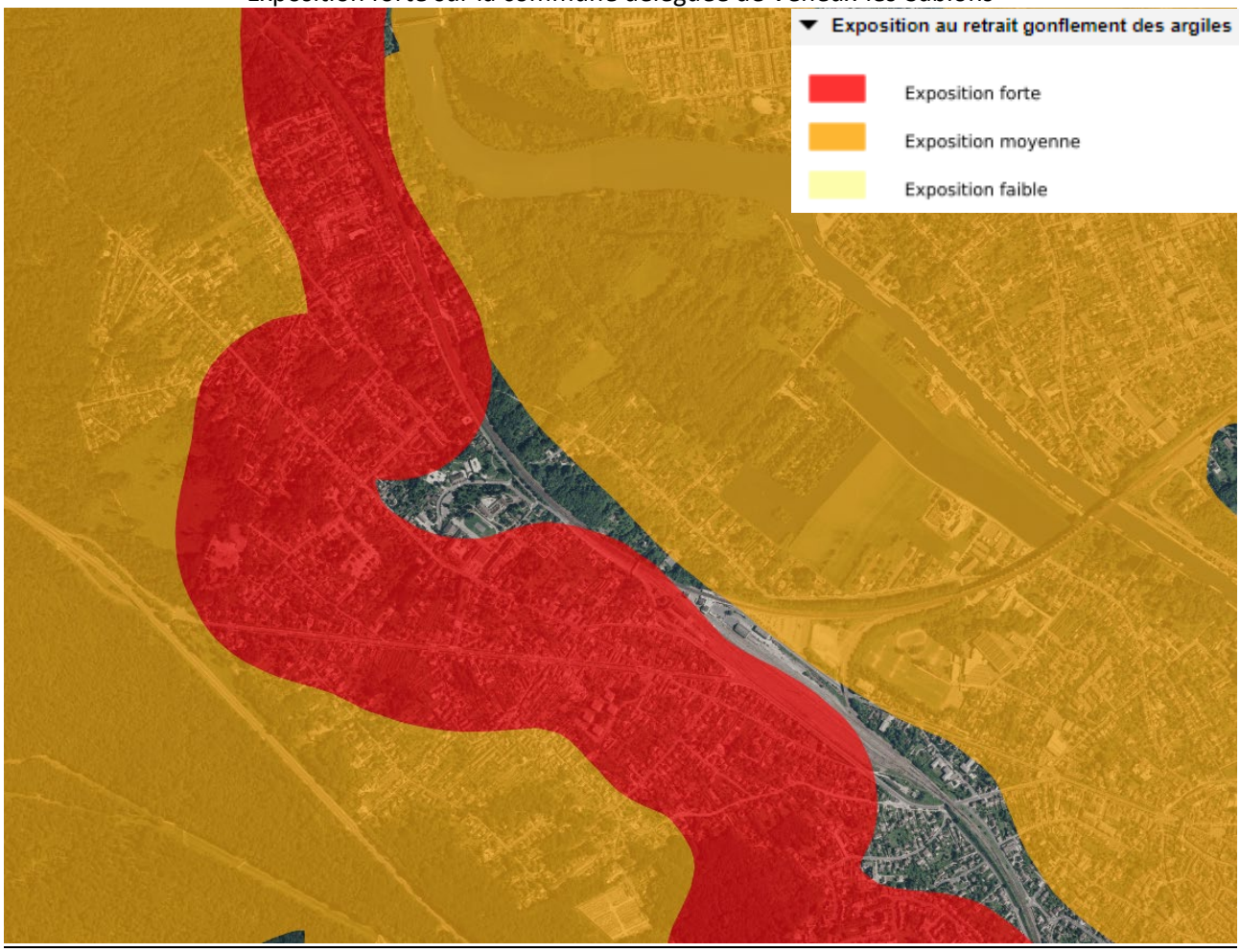
Depuis fin août 2019 la carte de l'aléa retrait gonflement des sols argileux a été remplacée par la carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux.
L'interrogation de la couche de donnée sur InfoTerre permet maintenant d'accéder à la page de téléchargement sur le portail Géorisques.

Carte d'aléa de Moret-Loing-et-Orvanne



Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Exposition forte sur la commune déléguée de Veneux-les-Sablons



Aléa fort sur les communes déléguées de Moret et d'Ecuelles

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Exposition forte sur la commune déléguée d’Episy

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Exposition forte sur la commune déléguée de Montarlot

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

 Limite de validité des cartes d'aléa publiées par le BRGM:
L'**échelle de validité** des cartes départementales d'aléa ainsi établies est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à **1/50 000**. Le degré de **précision** et de **fiabilité** des cartes d'aléa est limité en partie par la qualité de l'interprétation qui a permis leur élaboration (identification et hiérarchisation des formations à composante argileuses), mais surtout par la qualité des observations qui ont permis la réalisation des cartes géologiques, point de départ de l'étude. En particulier, les **hétérogénéités lithologiques**, qui caractérisent de nombreuses formations géologiques, ne sont pas toujours bien identifiées sur les cartes actuellement disponibles.

Les cartes géologiques sont initialement levées sur des fonds topographiques à l'échelle du 1/25 000. La **précision du report des limites d'affleurement** est donc satisfaisante à l'échelle du 1/50 000. En revanche, il ne faut jamais perdre de vue qu'une carte géologique comporte une part de subjectivité liée à l'**expertise** propre de l'auteur et que, en particulier, les formations les plus superficielles peuvent faire l'objet d'interprétations diverses d'une feuille à l'autre.

Le travail d'**harmonisation et de correction** des cartes géologiques, en vue d'établir une carte départementale des formations à composante argileuse, permet de gommer une partie de ces différences d'interprétation et de rectifier certains contours pour intégrer la connaissance issue de sondages récents. Il n'en demeure pas moins que la carte ainsi élaborée reflète l'**état des connaissances** au moment de sa publication. Des investigations complémentaires permettraient probablement de corriger certaines limites d'affleurement, voire d'identifier de nouvelles poches ou plaquages argileux non représentés sur les cartes actuellement disponibles.

Ces considérations sont importantes car elles expliquent pourquoi les cartes d'aléa ainsi élaborées ne peuvent en aucun cas **prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains** présents en surface ou sub-surface. En particulier il n'est pas exclu que, sur les secteurs considérés d'aléa a priori nul (qui sont présentés sans figuré spécifique sur les cartes d'aléa), se trouvent localement des **zones argileuses d'extension limitée**. Celles-ci peuvent être liées à l'altération localisée des calcaires, à des lentilles argileuses intercalées ou à des placages argileux non cartographiés, correspondant notamment à des amas glissés en pied de pente. A l'échelle de la **parcelle constructible**, elles sont en tout cas de nature à provoquer des sinistres isolés.

Inversement, il est possible que, localement, certaines parcelles, situées pourtant dans un secteur dont l'aléa retrait-gonflement des argiles a été évalué globalement comme non nul, soient en réalité constituées de terrains non sensibles au phénomène, voire non argileux. Ceci pourra être mis en évidence à l'occasion d'investigations géotechniques spécifiques, par exemple en prévision à un nouveau projet d'aménagement (d'où l'intérêt de ce type d'études de sols avant construction), mais n'a pu être identifié lors de la réalisation des cartes départementales d'aléa, basées, rappelons-le, sur l'état des connaissances géologiques accessibles au moment de l'étude.

Il convient de consulter la fiche de recommandation disponible à l'adresse suivante : https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/construire_en_terrain_argileux_la_reglementation_et_bonnes_pratiques.pdf
ainsi que les recommandations de la loi ELAN : https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE IX : ENVELOPPE D'ALERTE ZONES HUMIDES

La DRIEAT Ile-de-France a établi une cartographie de synthèse qui partitionne la région en quatre classes selon la probabilité de présence d'une zone humide. De multiples données ont été croisées, hiérarchisées et agrégées pour former la cartographie des enveloppes d'alerte humide.

Les quatre classes d'alerte sont définies comme il suit (pratique en termes d'instruction en Annexes):

Classe A : Zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser :

- zones humides délimitées par des diagnostics de terrain selon un ou deux des critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 ;
- zones humides identifiées selon les critères et la méthodologie de l'arrêté du 24 juin 2008, mais dont les limites n'ont pas été définies par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ;
- zones humides identifiées par des diagnostics de terrain, mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de ceux de l'arrêté du 24 juin 2008.

Classe B : Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.

Classe C : Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence des zones humides.

Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique

Cela signifie que pour respecter les orientations du SDAGE et du SAGE, les porteurs de projet doivent mener des études de délimitation des zones humides dans les secteurs de Classe B.

Il est à noter que cet outil n'étant pas exhaustif, il peut s'avérer nécessaire de réaliser une étude zone humide en dehors des zones pré-identifiées.

Pour rappel, la préservation et la restauration des zones humides sont aujourd'hui au cœur des politiques de préservation de la diversité biologique, du paysage, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations. Depuis la loi sur l'eau de 1992, elles sont reconnues comme des entités de notre patrimoine qu'il convient de protéger et de restaurer.

Face à la diminution des zones humides, les projets d'aménagement doivent intégrer cette problématique.

L'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Le Code de l'environnement intègre la protection des zones humides, par l'article L.211-1.

Lorsqu'un projet est susceptible de porter préjudice à un milieu humide, ce projet peut être soumis à Déclaration préalable ou à Autorisation au titre de la législation sur l'eau et les milieux aquatiques (article R214-1). En l'occurrence la rubrique 3.3.1.0 définit les seuils pour tout « Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais ».

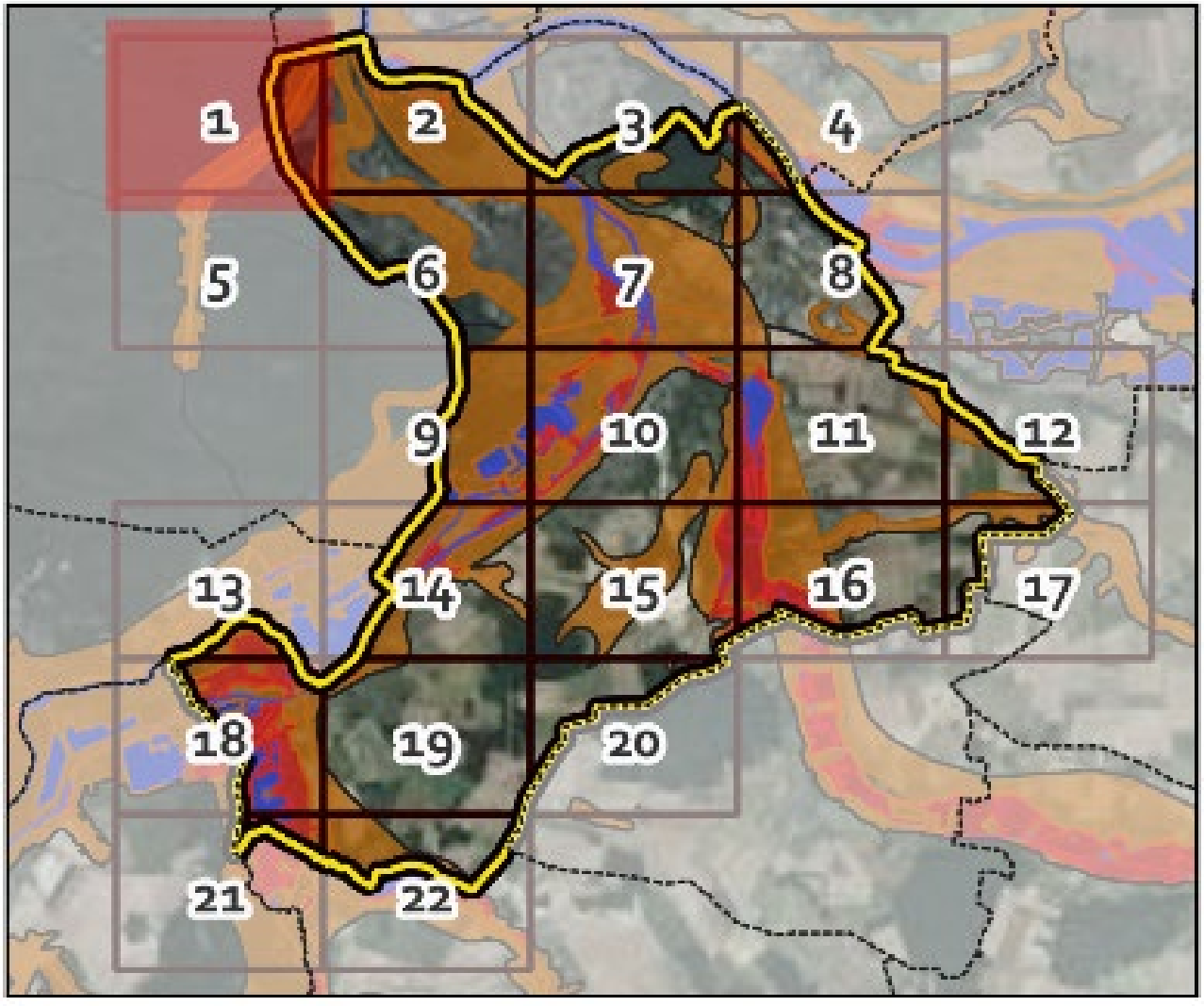
Tableau 1 - Seuils pour l'autorisation ou la déclaration

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Superficie de la zone asséchée ou mise en eau :	Régime :
1°) Supérieure ou égale à 1 ha	AUTORISATION
2°) Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha	DECLARATION

Un extrait de la cartographie des zones humides est présentée ci-après afin de permettre au pétitionnaire de savoir si son unité foncière est concernée par l'une des classes décrites plus haut.

Elle est disponible dans son intégralité via le lien suivant :
https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=005d7aa8-8890-4dd1-acf7-367fae668094

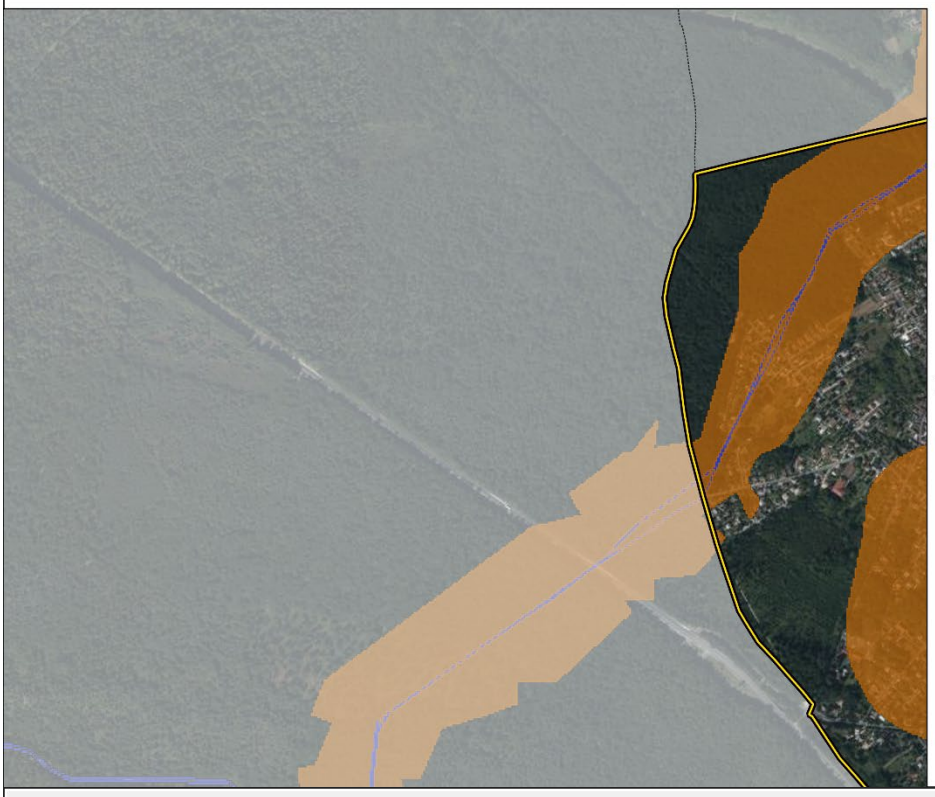


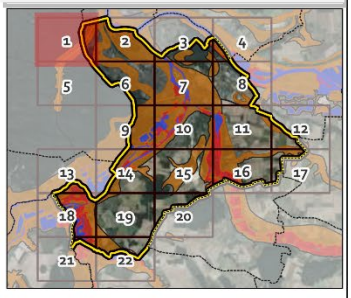
Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

1





Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

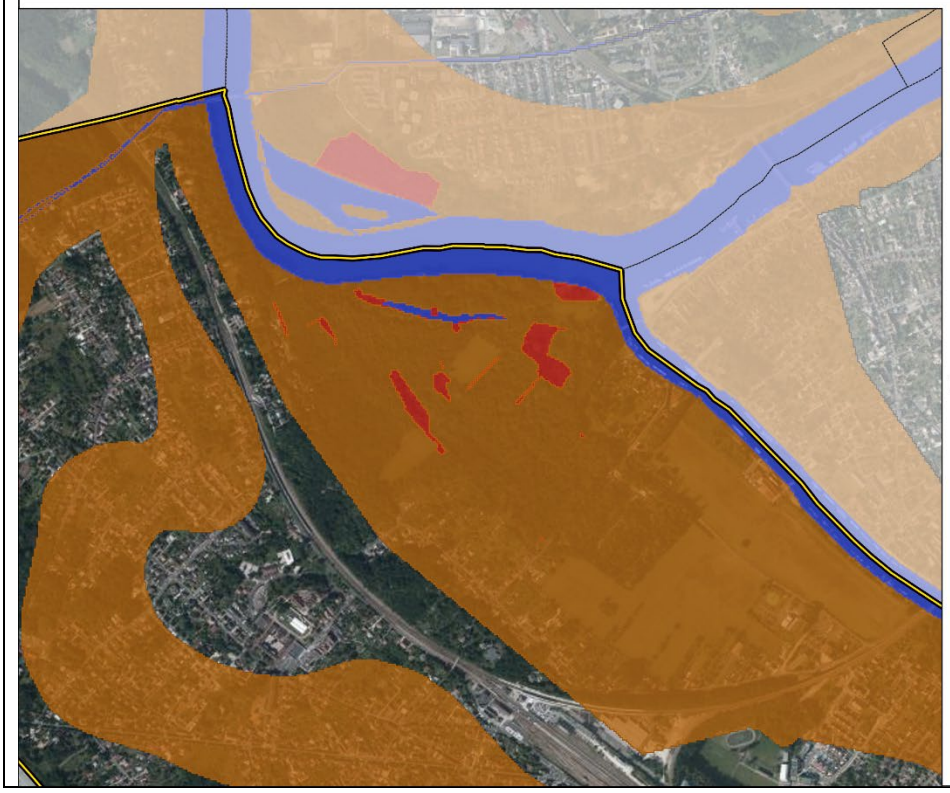
Alisea
Ecologie et Développement Durable

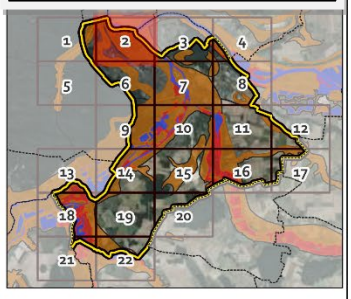
Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

2





Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

Alisea
Ecologie et Développement Durable

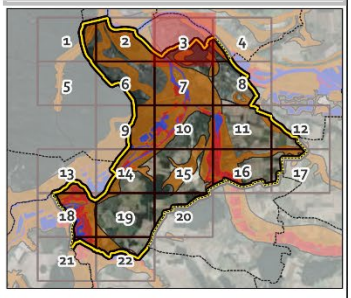
Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

3



Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

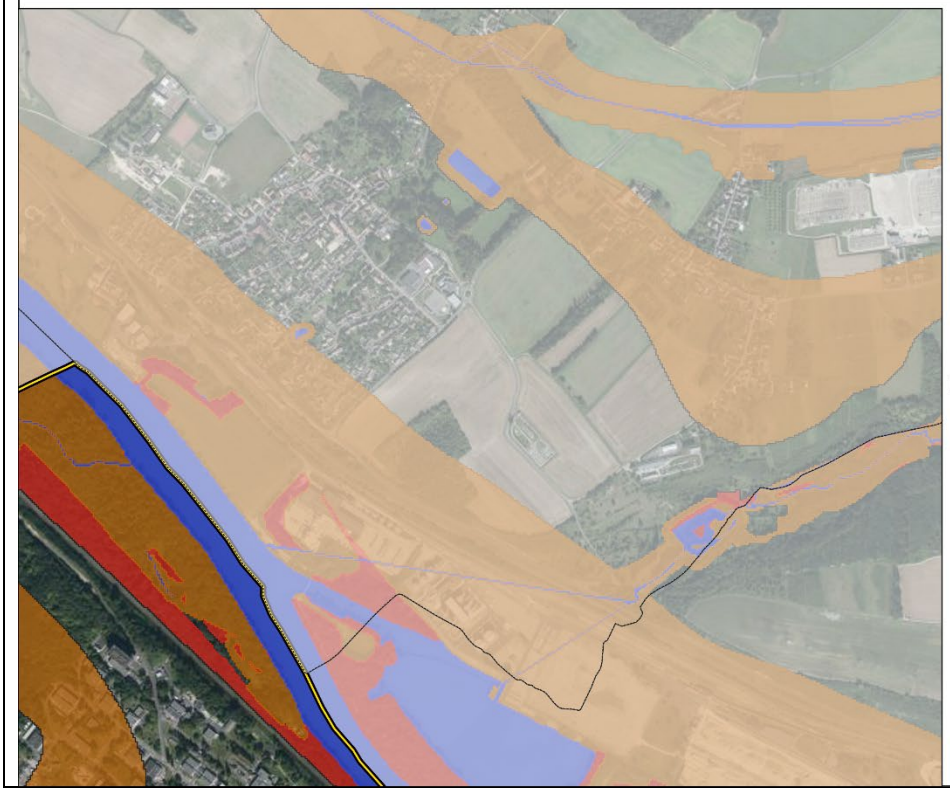
Alisea
Ecologie et Développement Durable

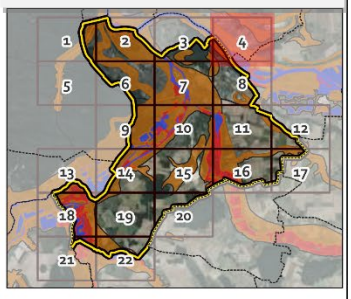
Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

4





Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

Alisea
Ecologie et Développement Durable

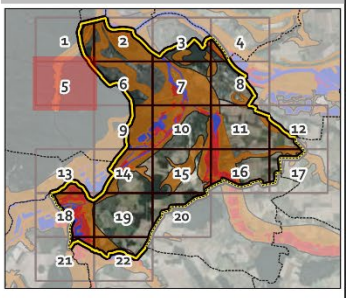
Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

5



Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

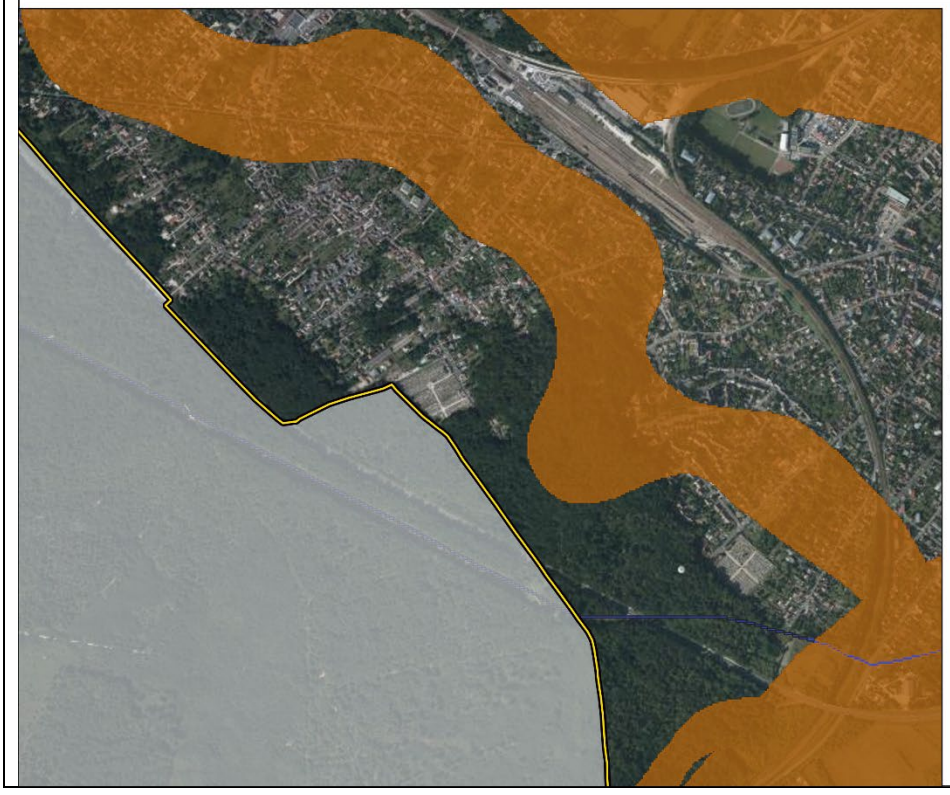
Alisea
Ecologie et Développement Durable

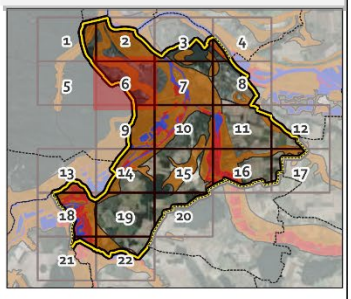
Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

6





Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

Alisea
Ecologie et Développement Durable

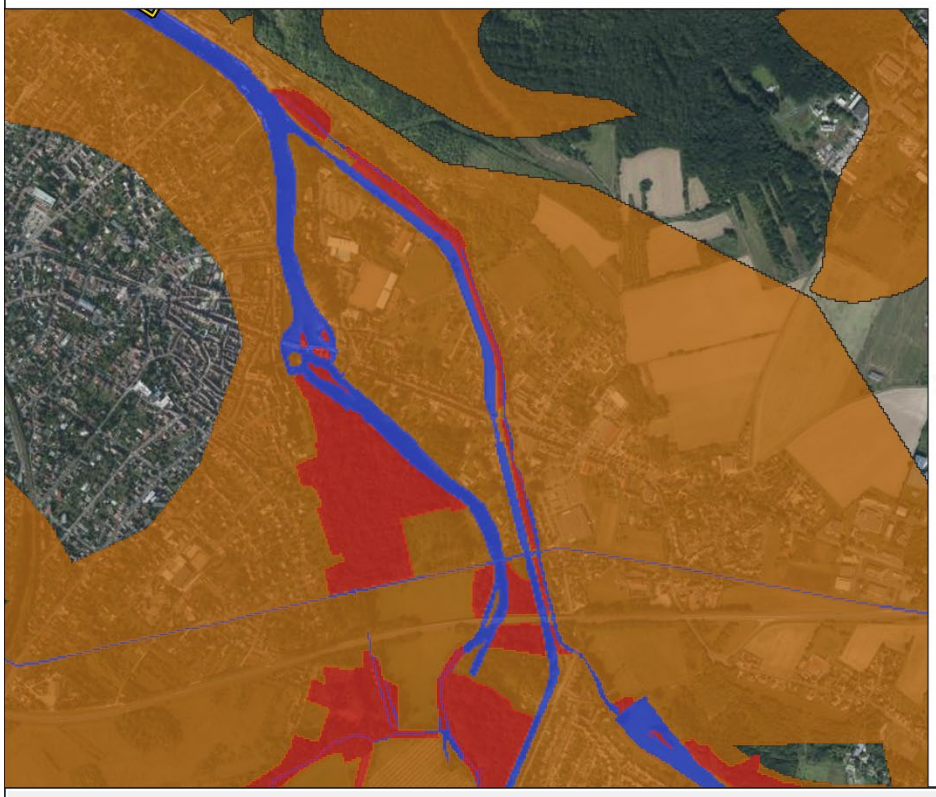
Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

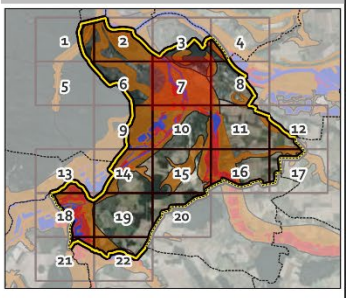
Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

7





Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

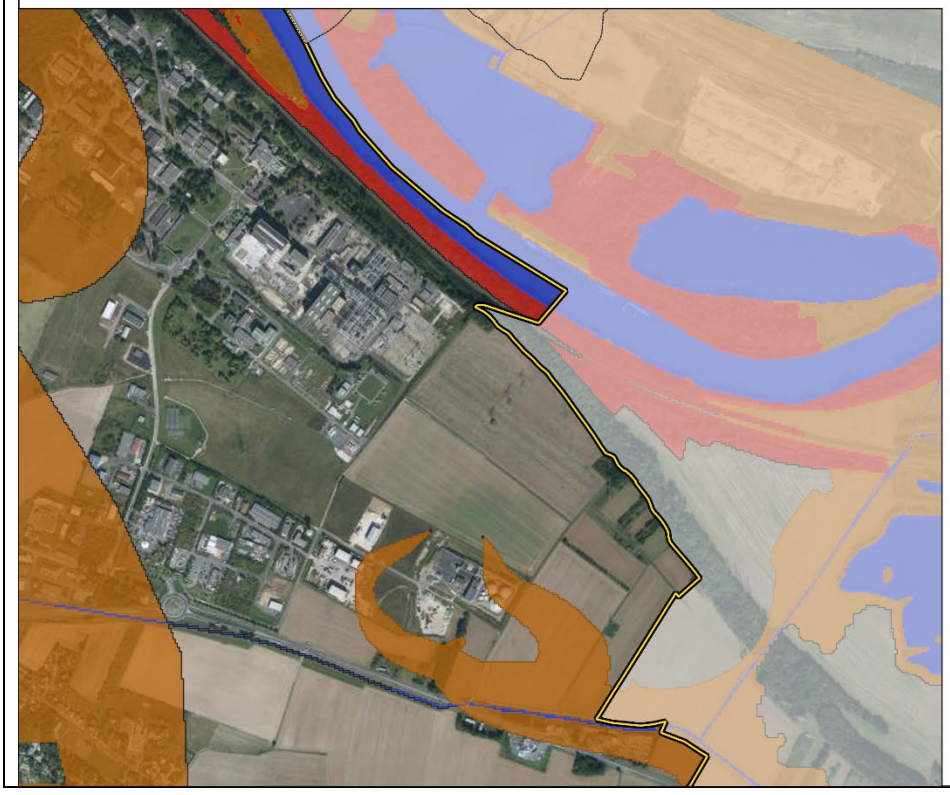
Alisea
Ecologie et Développement Durable

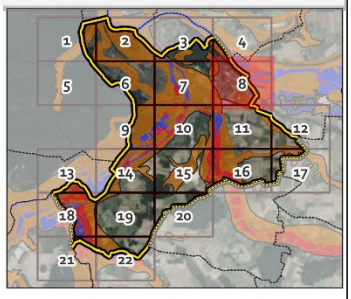
Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

8





Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

Alisea
Ecologie et Développement Durable

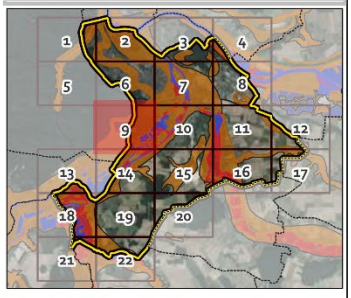
Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

9



Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

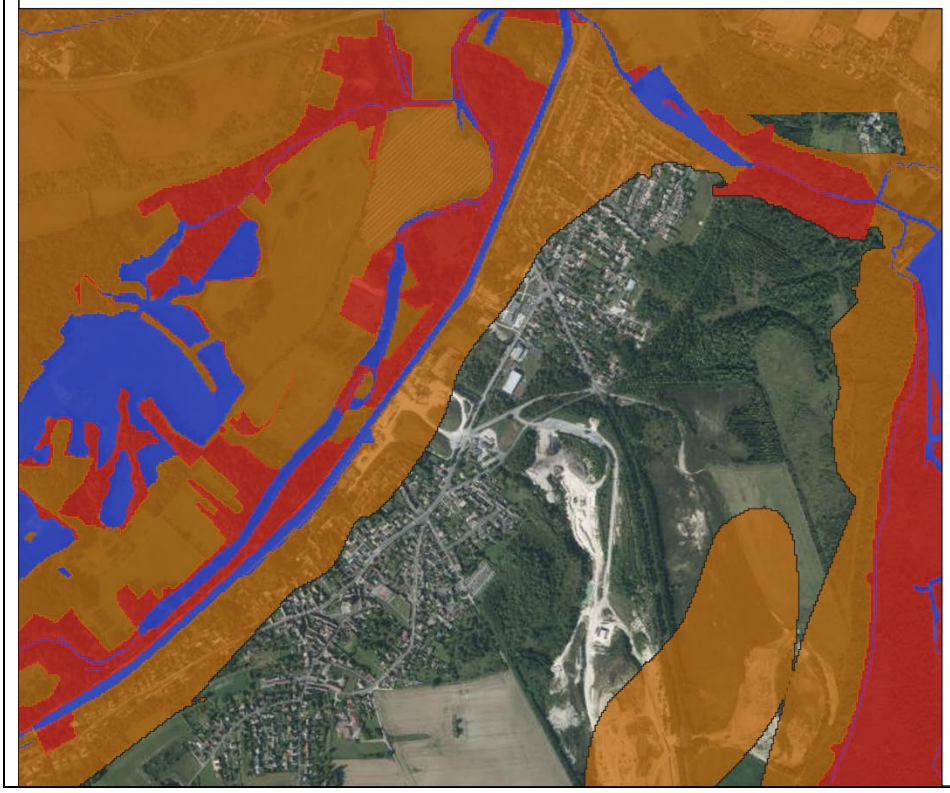
Alisea Ecologie et Développement Durable

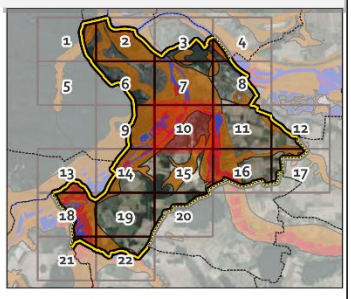
Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

10





Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

Alisea Ecologie et Développement Durable

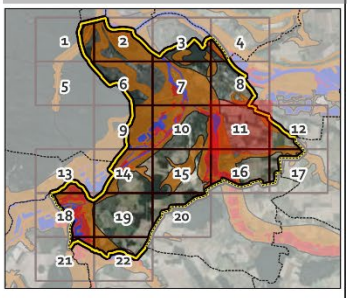
Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

11



Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

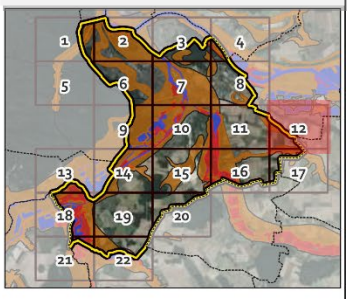
Alisea Ecologie et Développement Durable

Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

12



Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

Alisea Ecologie et Développement Durable

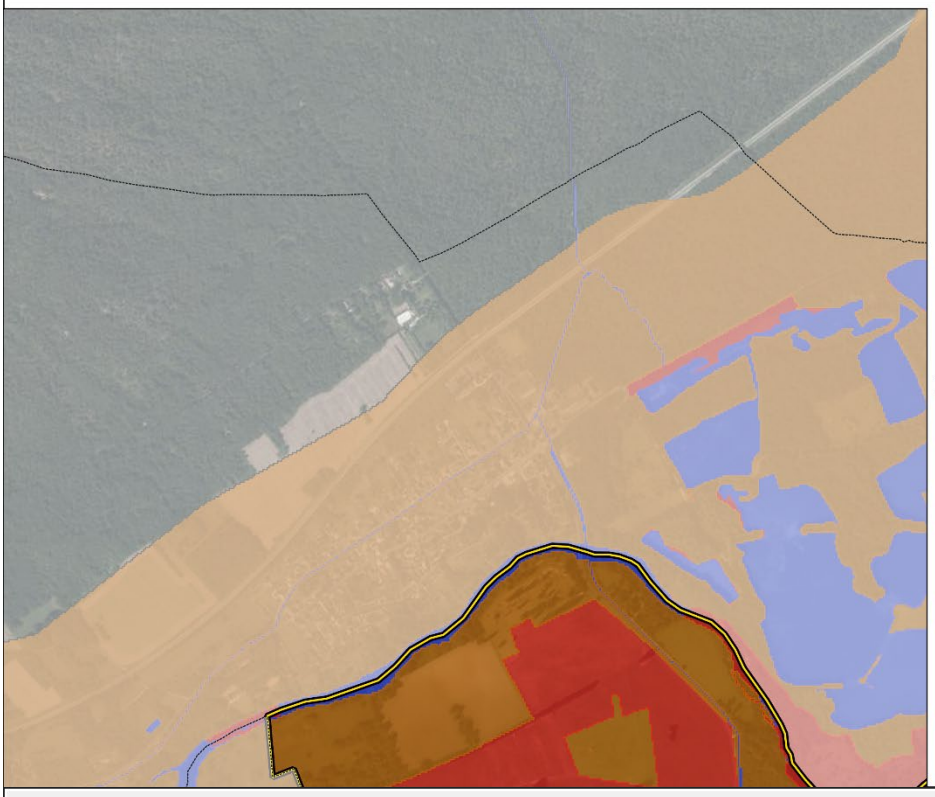
Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

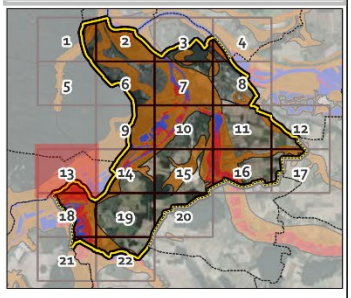
Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

13





Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

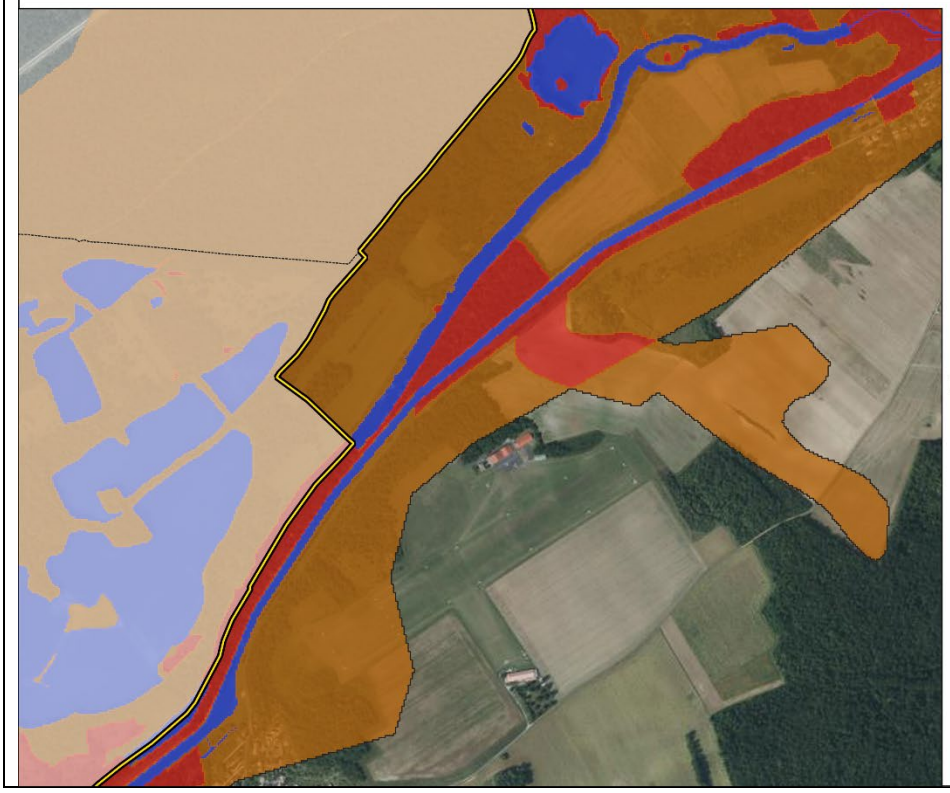
Alisea
Ecologie et Développement Durable

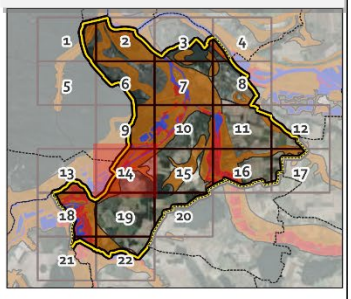
Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

14





Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

Alisea
Ecologie et Développement Durable

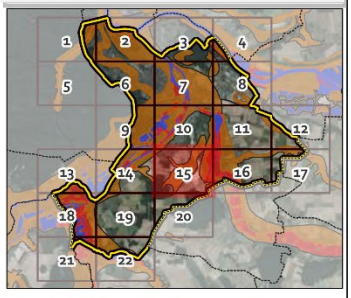
Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

15



Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

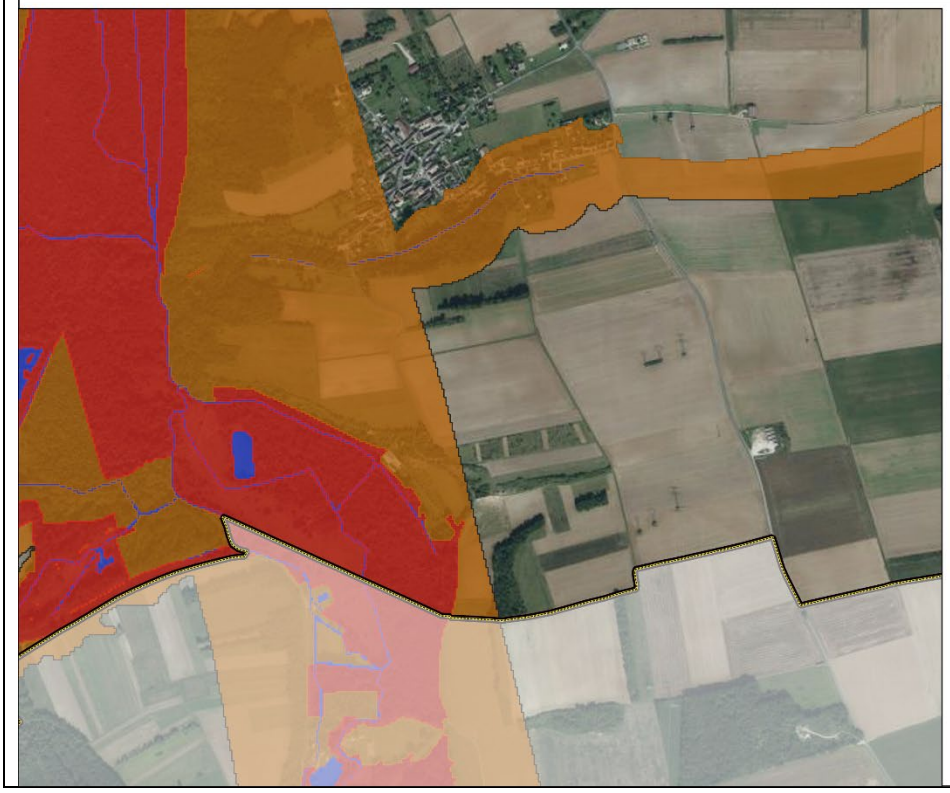
Alisea Ecologie et Développement Durable

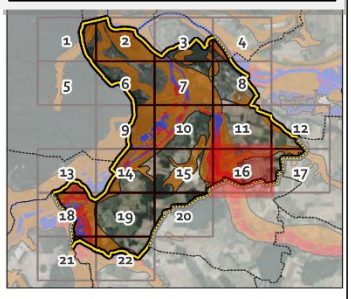
Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

16





Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

Alisea Ecologie et Développement Durable

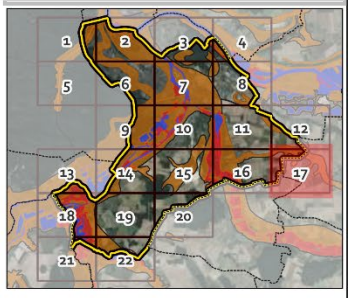
Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

17



Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

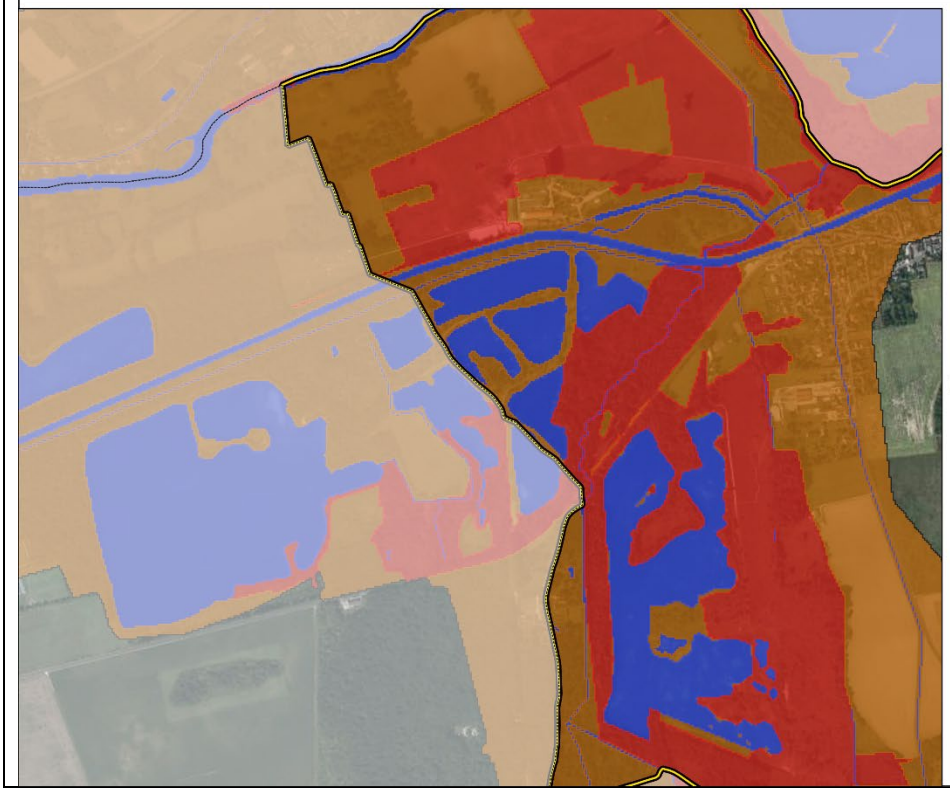
Alisea Ecologie et Développement Durable

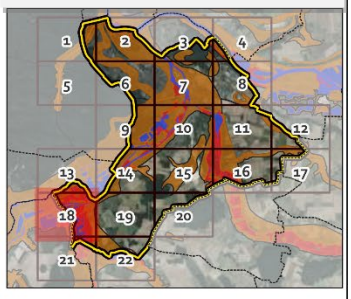
Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

18





Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

Alisea Ecologie et Développement Durable

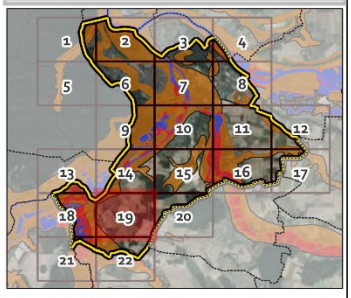
Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

19



Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

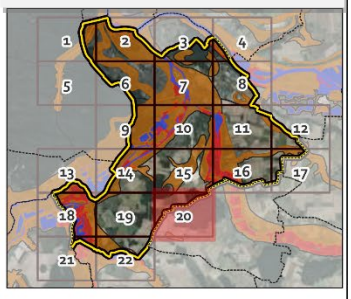
Alisea
Ecologie et Développement Durable

Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

20



Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

Alisea
Ecologie et Développement Durable

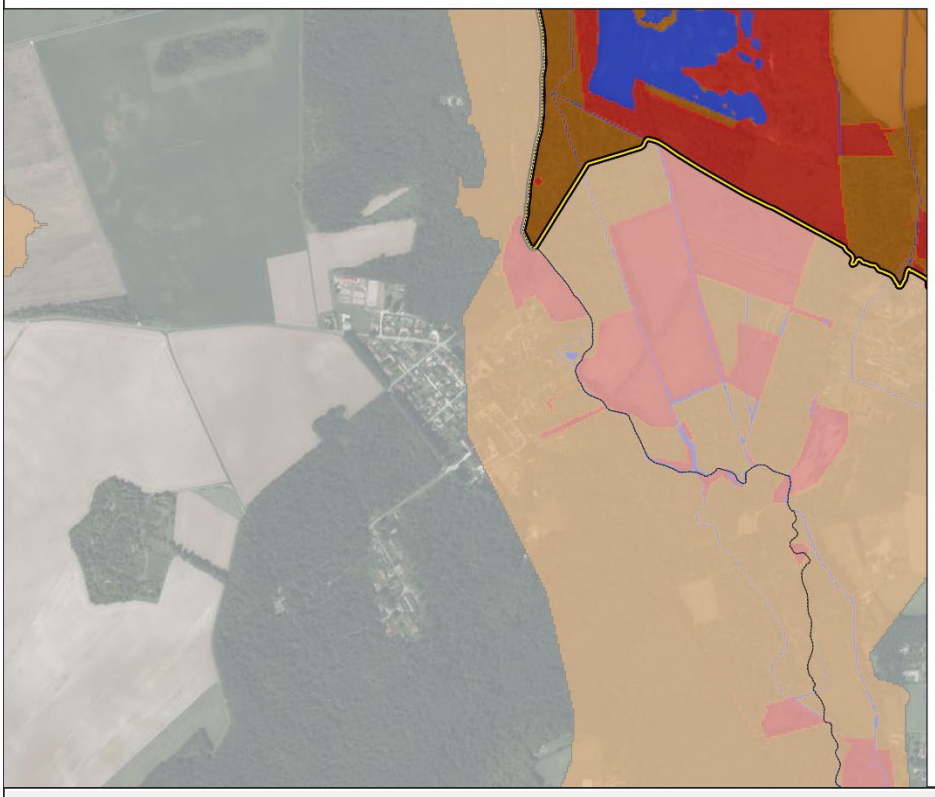
Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

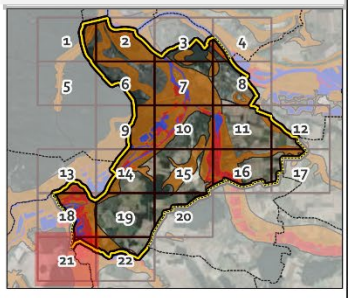
Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

21





Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

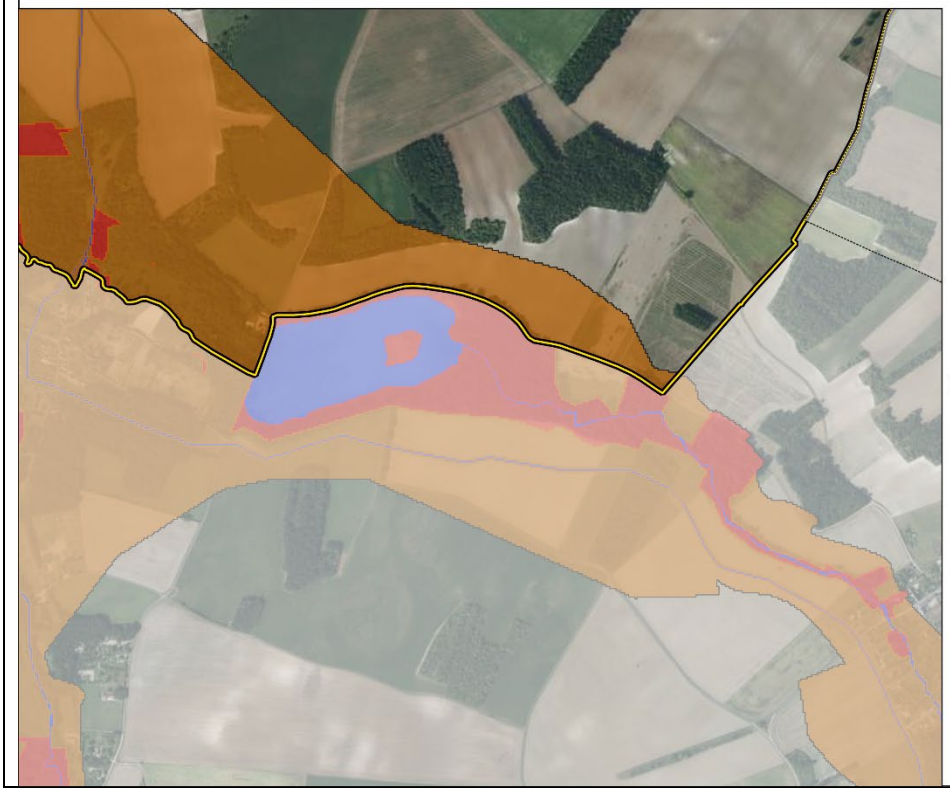
Alisea Ecologie et Développement Durable

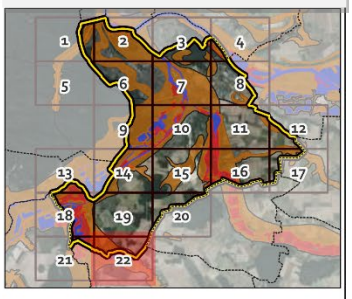
Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

PLU de Moret-Loing-et-Orvanne

Enveloppes d'alerte zones humides

22





Légende

- Moret-Loing-et-Orvanne
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

0 100 200 m

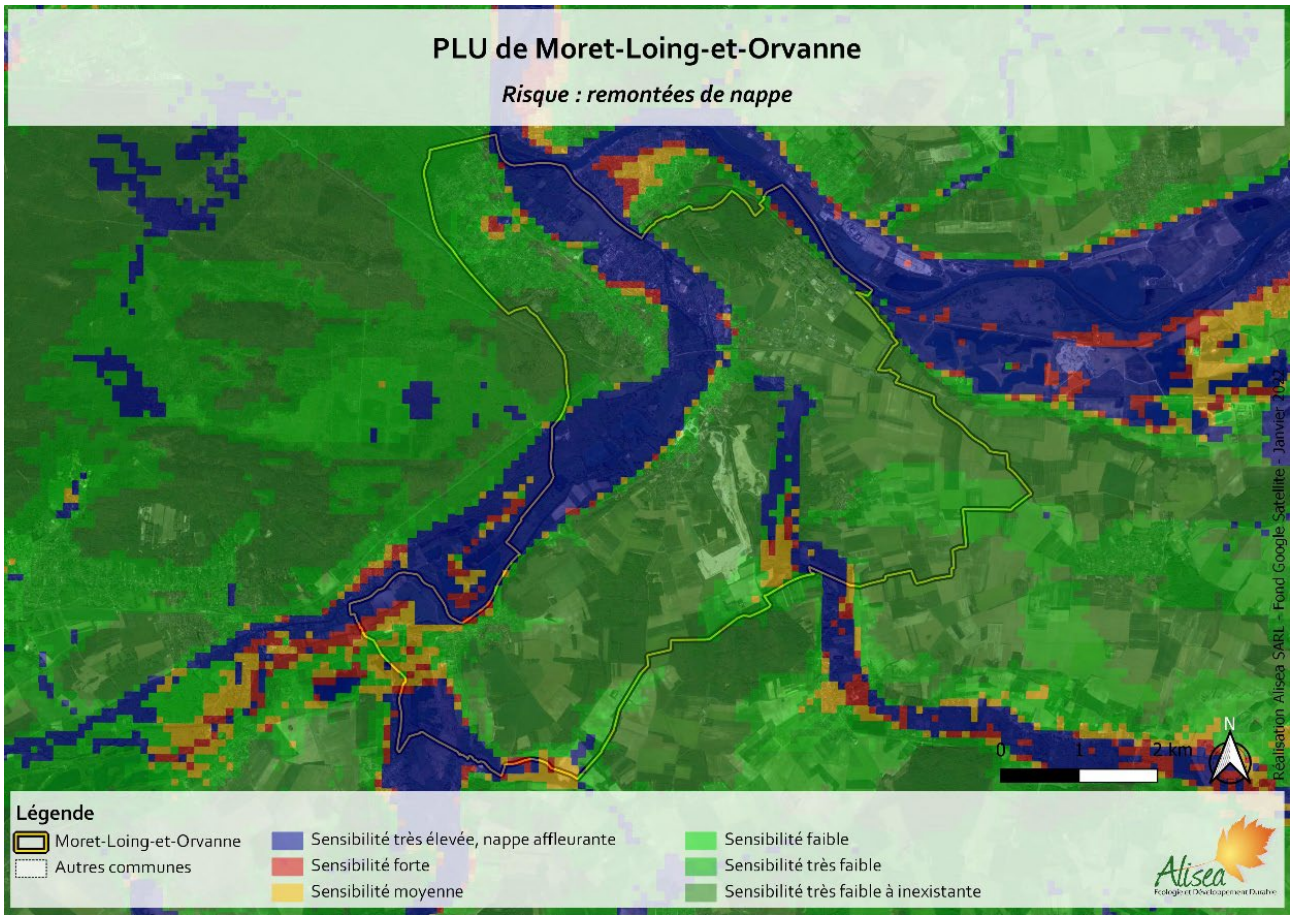
Alisea Ecologie et Développement Durable

Réalisation Alisea - Fond IGN Orthophotoplans 20cm - Novembre 2023

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE X : RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE

Carte du risque à Moret-Loing-et-Orvanne



Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE XI : PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES

Article L111-16

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L111-17

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :
1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;
2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article L111-18

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière.

Article R111-24

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.
L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE XII : RECOMMANDATIONS POUR MENER A BIEN SON PROJET

SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE SEINE-ET-MARNE

Pavillon Sully - Palais de Fontainebleau
77300 FONTAINEBLEAU

Téléphone 01.60.74.50.20
Télécopie : 01.60.72.73.19

www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap77/

RECOMMANDATIONS POUR MENER A BIEN SA DEMANDE D'AUTORISATION DANS LES ESPACES PROTEGES AU TITRE DU PATRIMOINE OU DES SITES

Présentation des missions du SDAP :

Le Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP) est un service du ministère de la culture et de la communication chargé de protéger le patrimoine architectural et paysager du département et de conserver aux espaces protégés (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, abords de Monuments historiques, sites) leur qualité, quand ils évoluent ou se développent.

A ce titre, l'architecte des bâtiments de France (ABF) doit émettre un avis sur tous les projets situés dans ces espaces. Ces projets sont présentés sous la forme administrative du permis de construire (PC), du permis de démolir (PD), du permis d'aménager (PA) ou de la déclaration préalable (DP).

Procédure à suivre :

Le demandeur doit se renseigner à la mairie de sa commune pour connaître la situation de son projet et savoir s'il sera soumis à l'appréciation de l'ABF ainsi que la liste des pièces nécessaires à joindre à chaque dossier de demande et la réglementation d'urbanisme en vigueur dans la commune et les servitudes qui s'imposent (POS, PLU, ZPPAUP ...). Chaque projet est examiné au cas par cas et donne lieu à un avis conforme ou à un simple avis suivant sa situation dans le champ ou hors du champ de visibilité avec l'édifice protégé selon l'appréciation exclusive de l'ABF.

Conseils dans l'élaboration de son dossier :

Etablir un dossier clair et lisible qui ne prête pas à interprétation afin d'EXPRIMER CLAIREMENT CE QUE L'ON VEUT FAIRE.

Bien localiser le projet par rapport au Monument historique ou dans le site et par rapport aux constructions voisines sur un plan cadastral.

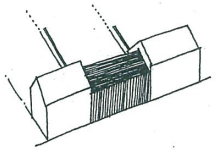
Bien montrer l'existant et en parallèle l'état projeté (plans avant et après travaux).

Fournir des photographies de bonne qualité de l'environnement immédiat du projet (pas de photocopie noir et blanc peu exploitables).

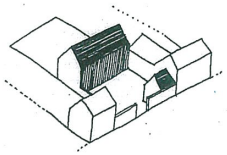
I – LES CONSTRUCTIONS NEUVES D'ESPRIT TRADITIONNEL :

A) Implantation du projet dans un cadre bâti existant – Ne pas rompre la continuité du bâti

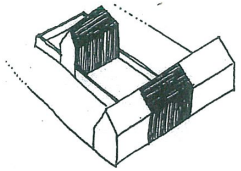
à l'alignement sur rue



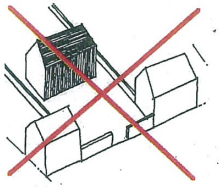
en retrait avec annexe à l'alignement



entre cour et jardin



au centre du terrain



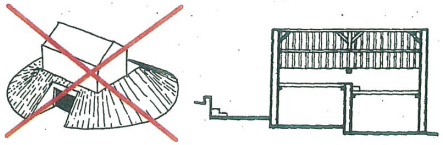
➢ *Cas particulier de la parcelle à l'angle de 2 voies : le bâtiment a alors 2 façades principales et le pignon devient une façade exposée à la vue et doit être traité comme tel, soit en volume par l'ajout d'un volume de toiture soit en traitement de la façade par une composition spécifique*

B) Implantation du projet dans un lotissement :

Outre les premiers conseils énoncés ci-dessus, le lotissement peut posséder un règlement propre à l'opération, défini par le concepteur, et ayant pour objectif de produire une identité spécifique à l'opération; dans un souci d'unité, il est nécessaire de le consulter et d'en respecter les règles.

C) Adaptation au terrain naturel :

Eviter le garage en sous-sol alors que le terrain est quasiment plat car il conduit souvent à surélever la construction et à produire l'effet « taupinière ».
Préférer un sous-sol sans accès garage et un garage de plain-pied avec le rez-de-chaussée accolé à l'habitation.
La construction doit suivre les mouvements du terrain et non l'inverse. En terrain incliné, la maison s'adapte à la déclivité naturelle du terrain, en évitant autant que possible l'usage du remblai ou du déblai.

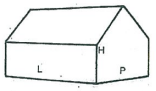


➢ *Lorsque plusieurs bâtiments sont juxtaposés linéairement et parallèlement à la pente, les liaisons entre les différents niveaux de rez-de-chaussée s'effectuent à l'aide d'escaliers accompagnés de murets successifs en intégrant les bâtiments dans les lignes du paysage.*

D – Architecture

La volumétrie :

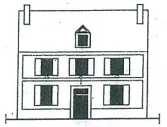
La simplicité des formes doit être recherchée et établie en fonction du programme et des contraintes urbaines ou locales et la situation en centre bourg ou en village. Il faut bien observer les caractères du bâti traditionnel aux alentours du projet étant donné qu'en Seine-et-Marne, les maisons sont conçues sur un plan nettement rectangulaire avec un faîtage dans le sens de la longueur, d'où des pignons peu larges (en moyenne de 8 à 9 m) et symétriques.



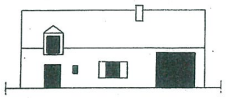
H	3,50 m	1
P	7,00 m	2
L	17,50 m	5

➢ *Le sens du faîtage doit reprendre celui des constructions avoisinantes. Les combles dits « à la Mansart » ne sont pas souhaitables, sauf s'ils constituent une caractéristique locale particulière.*

maison de bourg



maison rurale

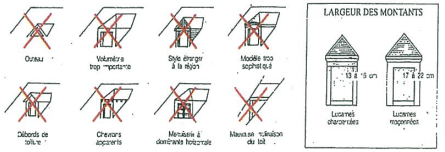


La composition des façades

Les **percements**: dans une conception traditionnelle de l'habitation, les façades comporteront des ouvertures à dominante verticale, nettement plus hautes que larges dans un rapport hauteur/largeur de 1,5 environ.

Les **ouvertures en toiture** seront traitées sous forme de **lucarnes,** surtout en façade sur rue, de préférence à capucine et de bonne proportion, la largeur des piédroits ne pouvant dépasser 20cm de large.

Les châssis de toit devront être en nombre limité, 1 pour 5m linéaire de toiture environ, et n'excèderont pas la dimension 78x98. Ils seront encastrés et implantés en partie basse du toit et devront être composés avec les ouvertures de la façade et être axés soit sur les baies situées en-dessous soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. Dans le cas d'un bâtiment ancien, ils comporteront un meneau central de type tabatière à l'ancienne.



Les matériaux

Les **couvertures** seront réalisées dans la plupart des cas en petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite de densité 65 à 80 tuiles au m².
Les **mises en œuvre** locales seront respectées pour les rives et les arêtiers qui seront maçonnés ainsi que le faîtage qui sera à crêtes et embarrures.
La **teinte** des tuiles sera choisie dans les tons bruns vieillis et nuancés, en excluant les tons trop clairs et trop uniformes.

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Les **enduits** seront réalisés à la chaux, chaux aérienne et sable pour le bâti ancien, et seront de la couleur de la pierre locale de ton ocre et de finition talochée, grattée ou lissée (à préférer en milieu urbain), en excluant les aspects grésés ou à reliefs artificiels et les tons vifs trop agressifs.

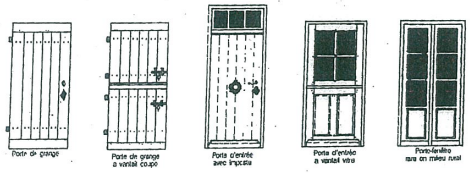
Les **encadrements** des ouvertures seront traités en enduit lissé et saillant de 15 cm de large environ.

Les **menuiseries extérieures** (fenêtres, volets et portes) seront en bois ou métal de ton pastel ou foncé. Les vantaux seront recoupés par des petits bois rapportés sur le vitrage et non intégrés à celui-ci afin de produire des carreaux carrés ou verticaux et non horizontaux.

Les **occultations** seront prévues par des volets battants pleins ou semi-persiennés en bois ou par des volets roulants sans coffre apparent extérieur.

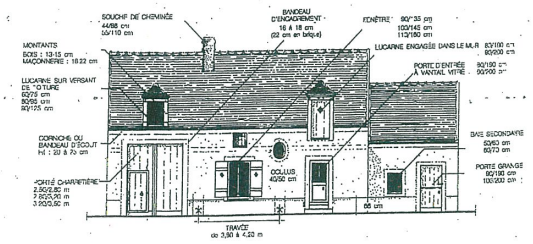
Les **couleurs** seront à choisir dans des gammes de gris colorés vert, bleu,...Le blanc pur trop agressif dans l'espace et le bois laissé ton naturel, verni ou lasuré, de tradition non locale, n'étant pas autorisés.
Les portes d'entrée seront traitées dans des teintes plus foncées que les fenêtres dans la même gamme de ton.
A titre indicatif, les teintes RAL suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9002/9003), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005) et vert empire (RAL 6002).

Exemples de portes



A EVITER

Les détails architecturaux, la modénature et le vocabulaire traditionnel du bâtiment :



E) Les clôtures :

Véritables éléments de transition entre l'espace public et l'espace privé, elles méritent un traitement de qualité dans les espaces à forte sensibilité paysagère ou bâtie.

Sur rue, elles seront constituées d'un matériau de qualité, dans la continuité des clôtures traditionnelles existantes dans la rue, ou suivant les règles du lotissement prédéfinies.

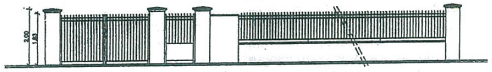
Les clôtures traditionnelles en Seine-et-Marne sont souvent constituées d'un mur en pierres jointoyées ou enduit couronné d'un chaperon de tuiles plates ou d'une mur bahut (1/3 de la hauteur totale soit dans la majorité des cas une soixantaine de cm) en moellons ou en maçonnerie enduite, complété sur les deux tiers suivant d'une grille au dessin sobre en métal ou d'un planchetage constitué de larges lames verticales jointives en bois peint dans le ton des portails et portillons, l'ensemble régnant à la même hauteur.

En mitoyenneté, elles seront plutôt constituées de grillages doublés de haies vives d'essences locales (charmille, lilas, houx, noisetiers, lauriers, troènes, buis..) en excluant les résineux du type thuyas ou cyprès.

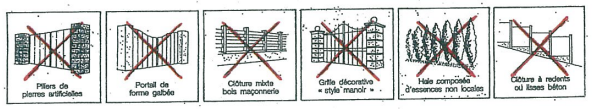
Le portail suit l'alignement de la clôture sans retrait disgracieux créant un effet d'entonnoir.

Mur et haie vive

Mur bahut et grille

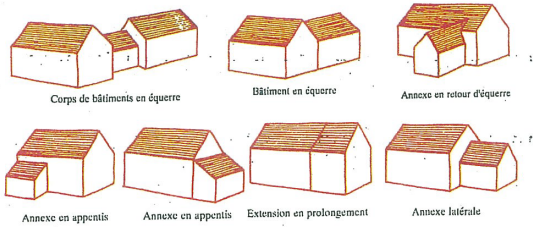


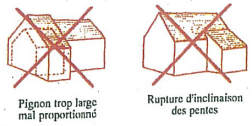
A EVITER



II – LES EXTENSIONS:

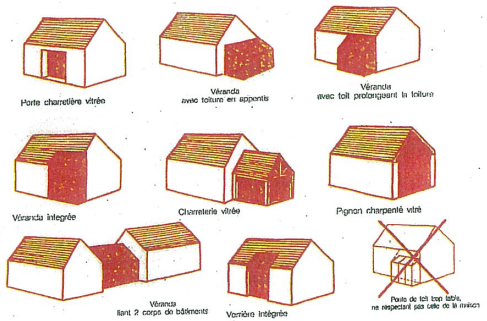
Les **annexes** sont bâties sur le même principe volumétrique et avec les mêmes matériaux que la construction à laquelle elles s'accolent.





Les vérandas :

Il s'agit du même principe que les annexes pour la volumétrie.
Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les joints de la couverture doit être recherchée.
La couverture doit être réalisée en verre afin d'assurer la plus grande transparence.



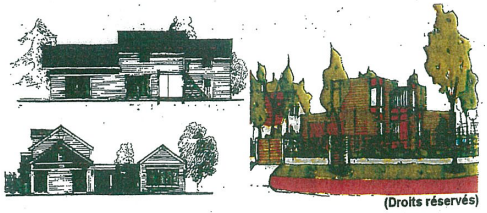
Ces conseils ont pour objectif d'éclairer les dépositaires de demande d'autorisation sur le regard qui sera porté sur leurs projets architecturaux afin de leur éviter le désagrément d'un avis défavorable mais ne constituent pas un document d'une valeur normative absolue.

III – L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :

Pour la mise en œuvre de projets complexes, il est recommandé de prendre contact avec le service ou de se présenter à la permanence du Conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE) situé 27 rue du Marché à Coulommiers.

En effet, suivant le contexte du projet, non définissable à priori, des adaptations des principes ci-dessus énoncés pourront être retenues, si elles permettent d'intégrer harmonieusement la nouvelle construction à son environnement. Les projets d'esprit contemporain faisant œuvre de création seront examinés au cas par cas par l'architecte des bâtiments de France.

Exemples de construction d'architecture contemporaine



(Droits réservés)

Références : La Maison Rurale en Ile-de-France » de Pierre THIEBAUT (Ed. Eyrolles)
Le site du ministère de la culture : www.culture.gouv.fr

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE XIII : PERIMETRE DU SPR

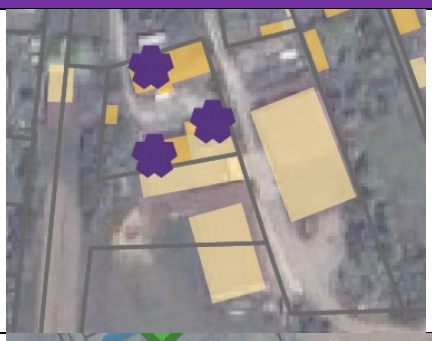
PÉRIMÈTRE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
DE MORET-LOING-ET-ORVANNE

Accusé de réception en préfecture
077-200073039-20250626-2025-03-03-2-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

ANNEXE XIV : LISTE DES BÂTIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION

*NB : Les références cadastrales sont celles de la commune de Moret-Loing-et-Orvanne (code Insee : 77316) indiquées comme suit : « **999 SS nnnn** » où :*

- ***999** est le numéro Insee de la commune absorbée,*
- ***SS** le code du secteur de la commune absorbée*
- ***nnn** le numéro de parcelle du secteur*

Commune déléguée	Nom de la ferme	Références cadastrales	Photos
Ecuelles	Ferme de la Cateline	166 F 744	
Ecuelles	Ferme de la Fontaine du Dy	166 ZH 188	
Episy	La ferme de Mazagran	170 ZC 231 170 ZC 235 170 ZC 237 170 ZC 238	
Episy	Domaine de la Vieille écluse	170 ZE 166 170 ZE 287	