



Mairie de ROZAY-EN-BRIE

Place CHARLES DE GAULLE

77 540 ROZAY-EN-BRIE

COMMUNE DE ROZAY-EN-BRIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5-REGLEMENT



PLU approuvé le : 17/02/2020

MODIFICATION N° 1

*Approuvée par délibération du Conseil
municipal du 24 février 2025*



40, rue Moreau Duchesne
BP12 – 77910 Varredes

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



109 bis rue Jules Charpentier
37000 Tours

contact@siamconseil.com
<https://www.siamconseil.com/>



TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	6
ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
ARTICLE III - MENTIONS GRAPHIQUES.....	8
ARTICLE IV – RAPPEL DES TEXTES.....	8
ARTICLE V - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE.....	9
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
ZONE UA	11
UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites	11
UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	12
UA3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	13
UA4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	13
UA5 - La superficie minimale des terrains constructibles	14
UA6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	14
UA7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	16
UA8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	16
UA9 - L'emprise au sol des constructions.....	17
UA10 - La hauteur maximale des constructions	17
UA11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	18
UA12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	20
UA13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	21
UA14 - Le coefficient d'occupation du sol	22
UA15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales	22
UA16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	22
ZONE UB.....	23
UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	23
UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	24
UB3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	25
UB4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	26
UB5 - La superficie minimale des terrains constructibles	27
UB6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	27
UB7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	28
UB8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	28
UB9 - L'emprise au sol des constructions	29
UB10 - La hauteur maximale des constructions	29
UB11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	29
UB12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	32
UB13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	33
UB14 - Le coefficient d'occupation du sol	34
UB15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.	34
UB16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	34
ZONE UX	35
UX1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	35
UX2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	36
UX3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	37
UX4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	38
UX5 - La superficie minimale des terrains constructibles	40
UX6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	40
UX7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	40



UX8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	41
UX9 - L'emprise au sol des constructions	41
UX10 - La hauteur maximale des constructions.....	42
UX11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	42
UX12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	44
UX13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations	45
UX14 - Le coefficient d'occupation du sol.....	46
UX15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	46
UX16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	46
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	47
ZONE A	48
A1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	48
A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	49
A3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	50
A4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	50
A5 - La superficie minimale des terrains constructibles	51
A6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	51
A7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	51
A8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	52
A9 - L'emprise au sol des constructions.....	52
A10 - La hauteur maximale des constructions	52
A11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	53
A12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	53
A13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations	53
A14 - Le coefficient d'occupation du sol.....	53
A15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales ...	54
A16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	54
ZONE N	55
N 1- Occupations et utilisations du sol interdites.....	55
N 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	56
N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	57
N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	57
N 5 - La superficie minimale des terrains constructibles	58
N 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	58
N 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	58
N 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	58
N 9 - L'emprise au sol des constructions.....	58
N 10 - La hauteur maximale des constructions	59
N 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	59
N 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	59
N 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations	59
N 14 - Le coefficient d'occupation du sol	60
N 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales	60
N 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	60
TRITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	61
ZONE AU	62
AU1- Occupations et utilisations du sol interdites.....	62
AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	62
AU3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	62
AU4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	63



AU5 - La superficie minimale des terrains constructibles 64

AU6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 64

AU7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 64

AU8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 65

AU9 - L'emprise au sol des constructions..... 65

AU10 - La hauteur maximale des constructions 65

AU11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords 66

AU12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 68

AU13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations 68

AU14 - Le coefficient d'occupation du sol 69

AU15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales 69

AU16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques..... 69

ZONE 1AUx 70

1AUx 1 - Occupations et utilisations du sol interdites..... 70

1AUx 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières..... 70

1AUx 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées..... 72

1AUx 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux 73

1AUx 5 - La superficie minimale des terrains constructibles 75

1AUx 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..... 75

1AUx 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... 76

1AUx 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ... 76

1AUx 9 - L'emprise au sol des constructions..... 76

1AUx 10 - La hauteur maximale des constructions 76

1AUx 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords..... 77

1AUx 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 78

1AUx 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations 80

1AUx 14 - Le coefficient d'occupation du sol 80

1AUx 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales 81

1AUx 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques..... 81



TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de ROZAY-EN-BRIE.

Rappel : Article L.152-1 du code de l'urbanisme :

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous **travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 152-1 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme 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.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre 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.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet 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.



ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage (document graphique constituant les pièces n° 4 du dossier).

1 - Les zones urbaines repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « U » sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Le plan de zonage définit :

- trois zones urbaines distinctes :

- **La zone UA** correspond au tissu urbain ancien de ROZAY-EN-BRIE ; Elle comporte un secteur UAa qui comprend le tissu urbain inscrit dans l'enceinte des remparts de la vieille ville et un secteur UAb qui comprend les entrées Ouest et Sud de la ville ancienne.
- **La zone UB** correspond à du tissu urbain moins dense, comportant principalement de l'habitat et des équipements publics ;
- **La zone UX** correspond au tissu urbain économique, comportant les principales activités industrielles, artisanales et commerciales de la commune ; Elle comporte un secteur UXa situé au Nord de la RN4, qui comprend des activités.

- deux zones à urbaniser :

- **La zone AU** correspondant à une zone d'extension à destination principale d'habitat ;
- **La zone 1AUx** est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté intercommunale « Les Sources de l'Yerres » à vocation économique.

2- La zone agricole équipée ou non permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice A.

3 - La zone naturelle équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de prévenir des risques d'expansion des crues. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice « N ».

Chaque chapitre comporte les seize articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.
- Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.
- Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles



- Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (COS)
- Article 15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.
- Article 16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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

Les illustrations figurant dans les articles, sont une aide à la compréhension de la réglementation, mais n'ont pas de valeur contractuelle.

ARTICLE III - MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques correspondant à :

- **des espaces boisés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ; Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- **des emplacements réservés** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-41 et L.152-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur le plan de zonage.
- **des espaces paysager à protéger** au titre de l'article L.151-19 code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres de ces derniers sont soumis à autorisation ;
- **une liaison douce à préserver** au titre de l'article L.151-23 code de l'urbanisme.

ARTICLE IV – RAPPEL DES TEXTES

Les vestiges archéologiques

- 1) Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :
« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le



propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. »

- 2) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Les coupes et abattages d'arbres

Ils sont soumis à autorisation dans les **espaces boisés classés**.

Le classement en espace boisé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les divisions

Article R121 alinéa 3 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE V - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Art. L. 111-15 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

La zone UA correspond au tissu urbain ancien de ROZAY-EN-BRIE ; Elle comporte un secteur UAa qui comprend le tissu urbain inscrit dans l'enceinte des remparts de la vieille ville et un secteur UAb qui comprend les entrées Ouest et Sud de la ville ancienne.

La zone UA est concernée par :

- Un périmètre AVAP
- Des servitudes d'alignement,
- Des zones à risques avec des secteurs protégés (ICPE silos),
- Des emplacements réservés n°4 et 7 au bénéfice de la commune,
- Des Espaces Boisés Classés,
- Des alignements d'arbres à protéger et à conserver.

UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdits :

1.1 Les constructions à destination d'activité industrielle ;

1.2 Les constructions à destination d'entrepôt ;

1.3 Les constructions à destination d'artisanat ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.1.1

1.4 Les annexes à destination de garage ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.1.2.

1.5 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.

1.6 Les constructions et occupations du sol indiquées dans le règlement du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des risques et contraintes), dont les terrains sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan des risques et des contraintes.

1.7 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UA 2.1.2 portant atteinte à la zone humide de classe 1 et 2 DRIEE reportée sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les affouillements, exhaussements
- la création de plans d'eau artificiels
- le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- le défrichement des landes
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités



écologiques de la zone.

1.8 Tout aménagement et/ou imperméabilisation des sols dans le lit majeur de l'YERRES et dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau.

1.2 Dans le secteur UAa sont interdits :

1.2.1 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

1.2.2 Les constructions et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement situées dans le secteur à risques des silos « zone hachurée », reportés sur le plan de zonage ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.2.1.

UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Dans l'ensemble de la zone UA, sont soumis à condition :

2.1.1 Les constructions à destination d'artisanat à condition que les nuisances induites soient compatibles avec l'environnement d'habitat.

2.1.2 Les annexes à destination de garage à condition d'être liées aux besoins d'une habitation existante ou à créer.

2.1.3 Les constructions et occupations du sol des terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan des risques, à condition de respecter la réglementation du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des risques et contraintes).

2.1.4 Dans les zones humides telles que décrites au 1.7 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

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

2.2 Dans le secteur UAa, sont soumis à condition :

2.2.1 Toutes nouvelles constructions situées dans le secteur à risques des silos « zone hachurée », présentant des dispositions adaptées à l'effet de surpression (voir la circulaire préfectorale du 29/02/2016 dans la pièce 6.3 Recueil des risques et des contraintes)



UA3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Dans l'ensemble de la zone UA :

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et existante à la date d'approbation du PLU. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères et répondre aux caractéristiques suivantes :

3.1.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ils doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 3,50 m de largeur
- avoir moins de 25 m de longueur

3.1.3 La création de nouvel accès, via les remparts, aux boulevards de ceinture est interdite.

3.1.4 Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.1.5 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 Dans le secteur UAb :

3.2.1 Les voies nouvelles sont autorisées à condition de présenter une largeur d'emprise minimale de 8 mètres.

3.2.2 Dans le cas de voie en impasse de plus de 15 mètres linéaire, elle doit comporter en son extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

UA4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

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



4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

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

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

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

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles et des espaces aménagés devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle.

Si l'infiltration est insuffisante, pour les constructions individuelles, le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour à minima, une pluie décennale. En cas d'impossibilité avérée d'atteindre cette valeur, le rejet ne devra pas dépasser le débit naturel, lié notamment à la nature du sol. Ce rejet, à débit régulé, devra, par ailleurs, être compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Si l'infiltration est suffisante, pour toute infiltration, ouvrage, travaux, activité, nouvelle construction ou extension d'une construction existante, le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour, à minima, une pluie décennale.

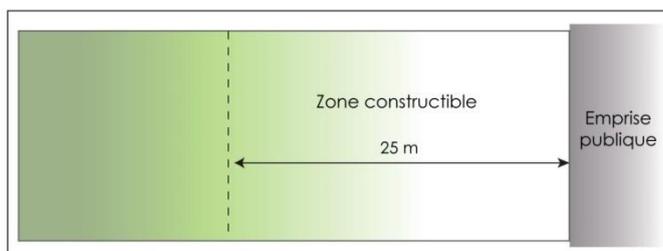
UA5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

UA6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dans l'ensemble de la zone UA :

6.1 Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 25 mètres mesurés depuis les voies de desserte.



6.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque

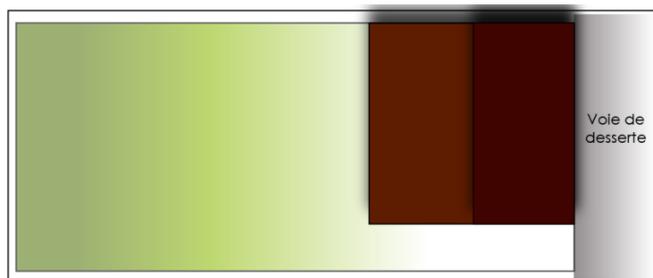


nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

6.2 Dans le secteur UAa :

6.2.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies de desserte.

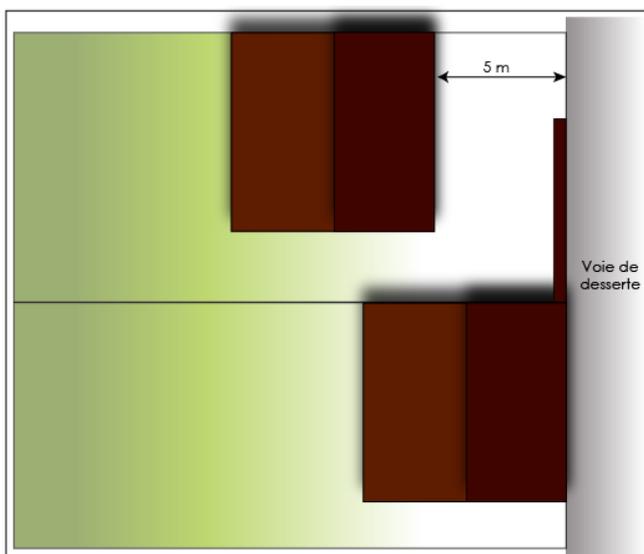
6.2.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui seraient implantées en retrait de la voie de desserte ou l'emprise publique.



6.3 Dans le secteur UAb :

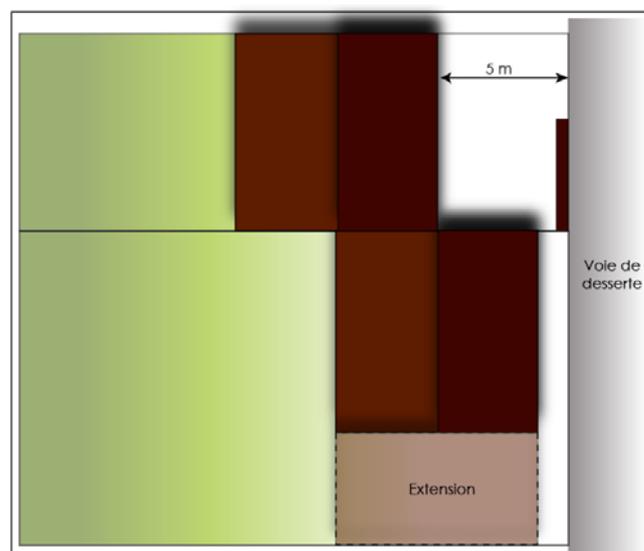
6.3.1 Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies de desserte,
- avec un retrait de 5 mètres des voies de desserte. En cas d'implantation en retrait, un mur de clôture, implanté à l'alignement, doit assurer la continuité visuelle de long de la voie.



6.3.2 Lorsque le terrain est à l'angle de deux voies, la règle ci-dessus s'applique uniquement sur la voie où est situé l'accès automobile.

6.3.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui seraient implantées avec un retrait inférieur à la voie de desserte ou l'emprise publique.

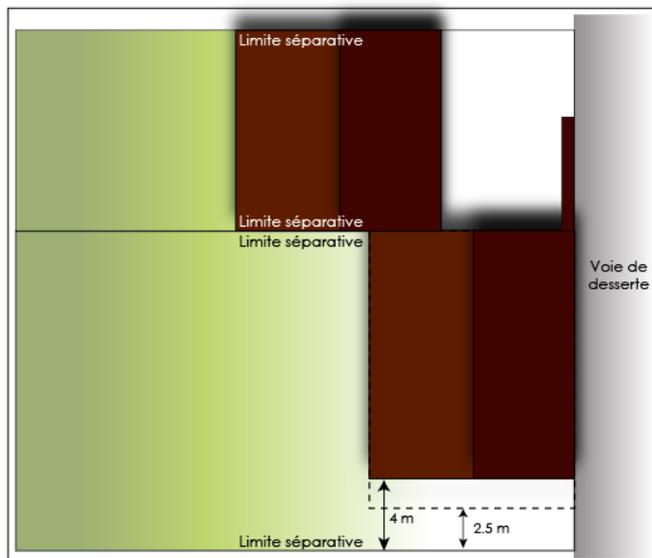




UA7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans une bande de 25 mètres mesurés depuis les voies de desserte, les constructions peuvent être implantées soit :

- sur les deux limites séparatives latérales,
- sur une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 2.5 mètres en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture.



7.2 Une implantation des constructions avec un recul de 10 mètres minimum est exigée depuis les murs des remparts repérés en vert sur le plan du Site Patrimonial Remarquable.

7.3 Une implantation des constructions avec un recul de 4 mètres minimum est exigée depuis les murs de 1^{er} et 2^{ème} intérêt, repérés en rouge et en jaune sur le plan du Site Patrimonial Remarquable.

7.4 Au-delà de la bande de 25 mètres mesurés depuis les voies de desserte, les constructions annexes de moins de 25m² de Superficie de Plancher peuvent être implantées en limites séparatives.

7.5 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

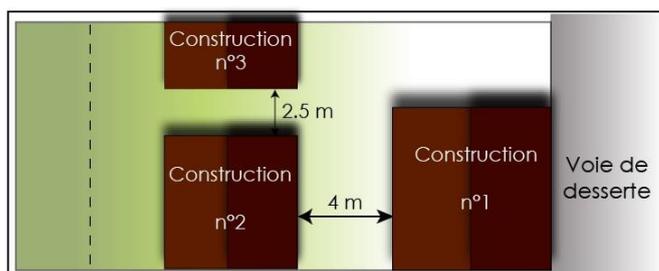
UA8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1.1 Dans le secteur UAa :

Non règlementé.

1.2 Dans le secteur UAb :

1.2.1 Une distance de 2,5 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contiguës, sur une même unité foncière. Elle est portée à 4 mètres pour les bâtiments comportant des ouvertures assurant





l'éclaircissement des locaux.

1.2.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

1.2.3 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la Surface de Plancher créée soit inférieure à 25 m²,
- dans le cas de la construction de bâtiments de moins de 25 m² de Surface de Plancher.

UA9 - L'emprise au sol des constructions

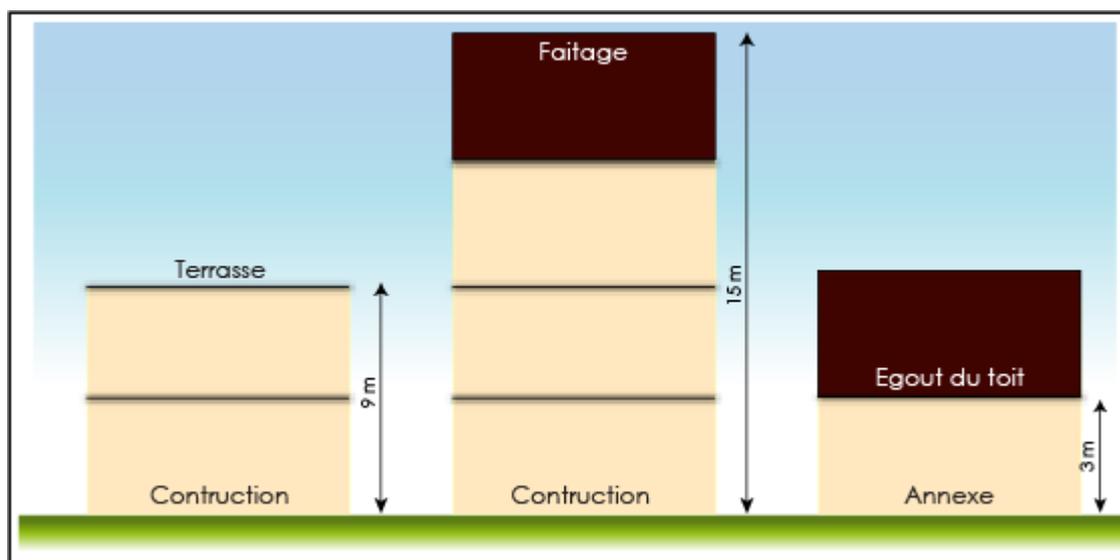
Non règlementé.

UA10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, ne doit pas excéder 15 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel. Une extension d'une construction existante pourra toujours atteindre la hauteur de la construction initiale.

10.2 La hauteur des constructions nouvelles avec en toit terrasse, ne doit pas excéder 9 mètres au point le plus haut, mesurés depuis le terrain naturel.

10.3 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit.



10.4 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et



installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

UA11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Règles générales

11.1.1 L'ensemble de la zone UA est concernée par des prescriptions architecturales issues du Site Patrimonial Remarquable.

11.1.2 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.3 Les dispositions édictées par le présent article UA 11 relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

11.2 Volumétrie

11.2.1 Les constructions seront de plan rectangulaire avec des façades beaucoup plus importantes que les pignons. Tout élément d'architecture archaïque ou étranger à la région est interdit (balcons, frontons, colonnes...) pour les constructions neuves.

11.2.2 Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon. Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

11.2.3 Le niveau d'implantation doit le plus possible respecter celui des bâtiments voisins pour conserver la cohérence d'un îlot, d'un quartier.

11.3 Toitures et ouvertures de toit

11.3.1 Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons. La saillie à l'égout du toit ne doit pas excéder 20 cm.

11.3.2 Le faitage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec la possibilité de retour en angle. L'orientation du faitage principal doit rester en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

11.3.3 L'éclaircissement des combles sera assuré par des lucarnes traditionnelles sur le versant principal côté rue ou une alternance de lucarnes et de châssis de toit. Les châssis de toit seront de dimensions maximales 0.80x1.00 mètre et limités en nombre à un élément pour 3 mètres linéaires de façade. Les souches de cheminée seront réalisées en brique naturelles.



11.3.4 Les toitures des annexes peuvent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons. Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures mono pentes des annexes.

11.3.5 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.

11.3.6 Les toitures seront en petites tuiles plates de terre cuite 65/80 au m² de ton brun-rouge vieilli et nuancé. Les toitures en tuiles de couleur noire ou ardoisées sont interdites. Les faitages seront à crêtes et embarrures et les rives seront maçonnées sans tuiles à rabat. Les toitures des annexes pourront être réalisées en zinc. Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

11.3.7 Les extensions des toitures existantes à la date d'approbation du PLU, couvertes par de l'ardoise, peuvent être réalisées également en ardoise.

11.3.8 Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.) ou pour des garages.

11.4 Matériaux des constructions

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

11.4.2 Les angles de maçonnerie à pierre vive doivent être préservés.

11.4.3 Les façades des constructions classées de 1^{er} et 2^{ème} intérêt doivent présenter les mêmes caractéristiques (nature, proportions, couleur, mise en œuvre) des matériaux traditionnels.

11.5 Ouvertures

11.5.1 Les ouvertures seront soulignées par un bandeau d'encadrement de 15 cm de large minimum.

11.5.2 Les volets roulants pourront être autorisés sur les constructions neuves si leurs caissons sont invisibles depuis l'extérieur, masqués derrière le linteau de la baie.

11.5.3 Les menuiseries, portes et volets du bâti ancien seront en bois peint.

11.5.4 Le PVC est interdit pour les portes et les volets des constructions neuves.

11.6 Clôtures

11.6.1 La hauteur des clôtures est de 2 mètres minimum.



11.6.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2m minimum, ravalé à pierres vues ou enduit et surmonté d'un chaperon de tuiles plates ;
- d'un muret maçonné de même nature, surmonté d'une grille à barreaudage simple, vertical, en bois ou en métal. Dans ce cas, la hauteur de la grille devra être au moins égale à 1,5 fois la hauteur du muret maçonné.

11.6.3 Le percement des murs de remparts, implantés à l'alignement des voies et emprises publiques est interdit, ainsi que tout appui de construction.

11.6.4 Les portails seront de modèle traditionnel avec une partie haute droite et pourront être soit :

- En bois peint et constitué de larges lames verticales jointives ;
- En métal et constitué d'une grille à barreaudage simple et vertical.

11.6.5 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un treillis grillagé doublé ou non d'une haie vive.

UA12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

12.2 Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification. En particulier, la division d'un logement existant en plusieurs logements donne lieu à l'application de la création de nouvelles places de stationnement, selon les règles édictées ci-après 12.4

12.3 En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

12.4 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation minimale de deux places de stationnement par logement.

12.5 Pour les constructions à destination d'habitat, dans le cadre d'une opération d'ensemble, il est exigé la réalisation minimale de 1.6 place de stationnement par logement et la réalisation d'une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

12.6 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements aidés créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de



destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

12.7 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de Superficie de Plancher.

12.8 Pour les constructions à destination d'artisanat, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement pour 55 m² de Superficie de Plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 55 m² de Surface de Plancher entamés.

12.9 Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement pour 55 m² de Superficie de Plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 55 m² de Surface de Plancher entamés.

12.10 Pour les immeubles collectifs d'habitation et de bureaux, l'espace réservé aux vélos (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, une superficie représentant 1,5 % de la Superficie de Plancher.

UA13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les aires de stationnement, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

13.2 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum 10% de l'unité foncière.

13.3 Les Espaces Boisés Classés inscrits sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation.

13.4 Toute espèce végétale cataloguée invasive est interdite.

13.5 Dans les zones humides avérées, il est interdit de planter :

- des haies mono-spécifiques,
- des essences non locales ou horticoles.

Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

13.6 Les coupes et abattages d'arbres appartenant aux alignements d'arbres à protéger et à conserver, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation.



UA14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UA15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UA16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Pour toutes nouvelles constructions, les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être mis en place entre la voie et les bâtiments.

16.2 La règle ci-dessus ne s'applique pas aux annexes.



ZONE UB

La zone UB correspond au tissu urbain périphérique du centre ancien, regroupant principalement des constructions à destinations d'habitat et des équipements.

La zone UB comporte des Espaces Boisés Classés et une partie d'emplacement réservé destiné au développement des équipements sportifs.

La zone UB est concernée par :

- Un périmètre AVAP
- Des servitudes d'alignement,
- Une zone de bruit liée au trafic de la RN4,
- Des zones à risques avec des secteurs protégés (ICPE silos),
- Des Espaces Boisés Classés,
- Des espaces paysagers à protéger.
- Une liaison douce à préserver.

UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB :

1.1 Les constructions à destination d'artisanat ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.1.

1.2 Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.2.

1.3 Les constructions à destination de bureau ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.3.

1.4 Les constructions à destination d'activité agricole et/ou forestière ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.4.

1.5 Les constructions à destination d'entrepôt ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.5.

1.6 Les constructions à destination d'industrie.

1.7 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.

1.8 Toutes nouvelles constructions situées dans le secteur à risques des silos « zone orange », reportés sur le plan de zonage, ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.6.

1.9 Toutes nouvelles constructions situées dans le secteur à risques des silos « zone bleue », reportés sur le plan de zonage, ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.7.



1.10 Les constructions et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement situées dans le secteur à risques des silos « zone hachurée », reportés sur le plan de zonage ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.8.

1.11 Les constructions et occupations du sol indiquées dans le règlement du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des risques et contraintes), dont les terrains sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan des risques et des contraintes.

1.12 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UB 2.9 portant atteinte à la zone humide de classe 1 et 2 DRIEE reportée sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les affouillements, exhaussements
- la création de plans d'eau artificiels
- le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- le défrichement des landes
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

1.13 Toutes les constructions nouvelles implantées dans la zone de bruit de la RN4, ne respectant pas les dispositions acoustiques de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1CV 048 du 12/03/1999.

1.14 Tout aménagement et/ou imperméabilisation des sols dans le lit majeur de l'YERRES et dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau.

UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition dans l'ensemble de la zone UB :

2.1 Les constructions à destination d'artisanat à condition que les nuisances induites soient compatibles avec l'environnement d'habitat et dans la limite de 300 m² de Superficie de Plancher par unité foncière.

2.2 Les constructions à destination de commerce dans la limite de 500 m² de Superficie de Plancher par unité foncière.

2.3 Les constructions à destination de bureau dans la limite de 500 m² de Superficie de Plancher par unité foncière.

2.4 Les constructions à destination d'activité agricole et/ou forestière à condition que les nuisances induites soient compatibles avec l'environnement d'habitat et dans la limite de 300m² de Superficie de Plancher nouvelle par unité foncière par rapport à la Superficie de Plancher existante à la date d'approbation du PLU.



2.5 Les constructions à destination d'entrepôt à condition que les nuisances induites soient compatibles avec l'environnement d'habitat et dans la limite de 300 m² se Superficie de Plancher par unité foncière.

2.6 Les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions, situées dans le secteur à risques des silos « zone orange », à condition d'être liée à l'ICPE existante à la date d'approbation du PLU (voir la circulaire préfectorale du 29/02/2016 dans la pièce 6.3 Recueil des risques et des contraintes)

2.7 Les annexes des constructions existantes situées dans le secteur à risques des silos « zone bleue » sous réserve de ne pas augmenter la présence humaine (voir la circulaire préfectorale du 29/02/2016 dans la pièce 6.3 Recueil des risques et des contraintes)

2.8 Toutes nouvelles constructions situées dans le secteur à risques des silos « zone hachurée », présentant des dispositions adaptées à l'effet de surpression.

2.9 Dans les zones humides telles que décrites au 1.12 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

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

2.10 Toutes les constructions nouvelles implantées dans la zone de bruit de la RN4, à condition de respecter les dispositions acoustiques de l'article 3 de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1CV 048 du 12/03/1999.

UB3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères et répondre aux caractéristiques suivantes :

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ils doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- desservir au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes,
- avoir au moins 4 m de largeur,
- avoir moins de 25 m de longueur.



3.3 Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 8 mètres et si elles sont en impasse de plus de 15 mètres linéaire, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 Dans le hameau de VILPRE, tous les nouveaux accès depuis la RD2 sont interdits.

3.5 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.6 La liaison douce identifiée « liaison douce à préserver » sur le plan de zonage, doit être maintenue à cet usage. Aucun accès véhicule n'est autorisé sur cette liaison douce. Seul un accès piétonnier, par unité foncière, est autorisé, par le biais d'un portillon. Elle pourra être raccordée aux liaisons douces de la zone AU.

UB4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

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

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

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

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles et des espaces aménagés devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle.



Si l'infiltration est insuffisante, pour les constructions individuelles, le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour à minima, une pluie décennale. En cas d'impossibilité avérée d'atteindre cette valeur, le rejet ne devra pas dépasser le débit naturel, lié notamment à la nature du sol. Ce rejet, à débit régulé, devra, par ailleurs, être compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

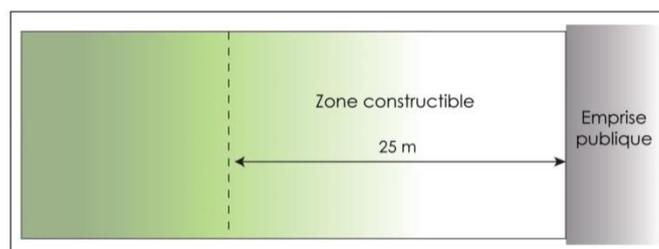
Si l'infiltration est suffisante, pour toute infiltration, ouvrage, travaux, activité, nouvelle construction ou extension d'une construction existante, le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour, à minima, une pluie décennale.

UB5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

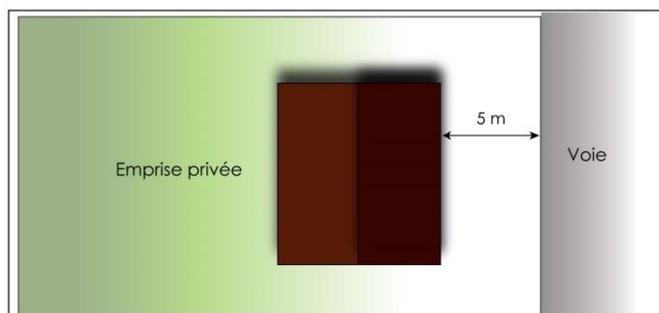
UB6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 25 mètres mesurées depuis les voies de desserte.



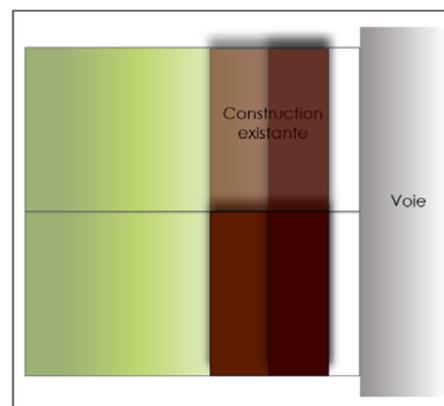
6.2 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.

6.3 Lorsque le terrain est à l'angle de deux voies, la règle ci-dessus s'applique uniquement sur la voie où est situé l'accès automobile.



6.4 Une construction peut s'implanter en retrait ou à l'alignement d'une construction déjà existante, à la date d'approbation du présent PLU, sur la parcelle ou la parcelle riveraine.

6.5 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.



6.6 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

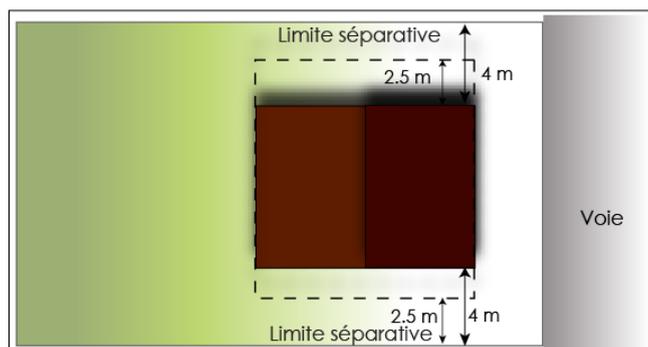
- aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au-delà de la bande de 25 mètres mesurées depuis la voie de desserte ou l'emprise publique,



- aux annexes à la construction principales de moins de 30 m² de surface de plancher,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publics et sans limite de bande constructible.

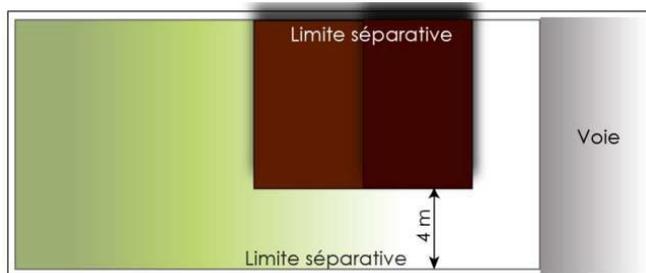
UB7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 2,5 mètres des limites séparatives latérales en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture assurant l'éclairage des locaux.



7.2 Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale à condition de respecter un retrait minimum de 4 mètres des autres limites séparatives.

7.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.



7.4 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardins d'une surface de plancher inférieure ou égale à 6 m².

7.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

UB8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Une distance de 4 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contiguës, sur une même unité foncière. Elle est portée à 8 mètres pour les bâtiments en regard comportant des ouvertures assurant l'éclairage des locaux.

8.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en



propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

8.3 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la Superficie de Plancher créée soit inférieure à 20 m²,
- dans le cas de la construction de bâtiments de moins de 20m² de Superficie de Plancher.

UB9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

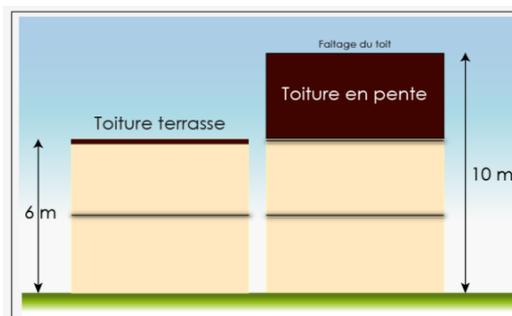
9.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la Superficie de Plancher créée soit inférieure à 20 m²,

UB10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, ne doit pas excéder 10 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.

10.2 La hauteur des constructions nouvelles avec en toit terrasse, ne doit pas excéder 6 mètres au point le plus haut, mesurés depuis le terrain naturel.



10.3 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit.

10.4 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

UB11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Règles générales

11.1.1 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.



11.1.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.1.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.1.4 Les dispositions édictées par le présent article UB 11 relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

11.2 Volumétrie

11.2.1 Les constructions seront de plan rectangulaire avec des façades beaucoup plus importantes que les pignons. Tout élément d'architecture archaïque ou étranger à la région est interdit (balcons, frontons, colonnes...) pour les constructions neuves.

11.2.2 Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon. Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

11.2.3 Le niveau d'implantation doit le plus possible respecter celui des bâtiments voisins pour conserver la cohérence d'un îlot, d'un quartier.

11.2.4 Il n'est pas fixé de règles pour la volumétrie des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

11.3 Toitures et ouvertures de toit

11.3.1 Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

11.3.2 L'orientation du faitage principal doit rester en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

11.3.3 L'éclaircissement des combles sera assuré par des lucarnes traditionnelles sur le versant principal côté rue ou une alternance de lucarnes et de châssis de toit. Les châssis de toit seront de dimensions maximales 0.80x1.00 mètre et limités en nombre à un élément pour 3 mètres linéaires de façade. Les souches de cheminée seront réalisées en brique naturelles.

11.3.4 Les toitures des annexes peuvent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons. Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures mono pentes des annexes.

11.3.5 Les toitures seront en petites tuiles plates de terre cuite 65/80 au m² de ton brun-



rouge vieilli et nuancé. Les toitures en tuiles de couleur noire ou ardoisées sont interdites. Les faitages seront à crêtes et embarrures et les rives seront maçonnées sans tuiles à rabat. Les toitures des annexes pourront être réalisées en zinc. Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

11.3.6 Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.3.7 Les extensions des toitures existantes à la date d'approbation du PLU, couvertes par de l'ardoise, peuvent être réalisées également en ardoise.

11.3.8 Les toits terrasses sont autorisés pour des garages et les annexes.

11.3.9 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des :

- vérandas,
- verrières sur toiture,
- constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

11.4 Matériaux des constructions

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

11.4.2 Les parements de façades seront soit traités en maçonnerie apparente soit enduits.

11.4.3 Il n'est pas fixé de règles pour les parements de façades des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

11.5 Ouvertures

11.5.1 Les ouvertures seront soulignées par un bandeau d'encadrement de 15 cm de large minimum.

11.5.2 Les volets roulants pourront être autorisés sur les constructions neuves si leurs caissons sont invisibles depuis l'extérieur, masqués derrière le linteau de la baie.

11.5.3 Les menuiseries, portes et volets du bâti ancien seront en bois peint.

11.5.4 Il n'est pas fixé de règles pour les ouvertures des façades des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

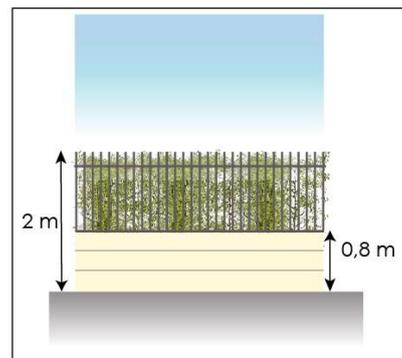
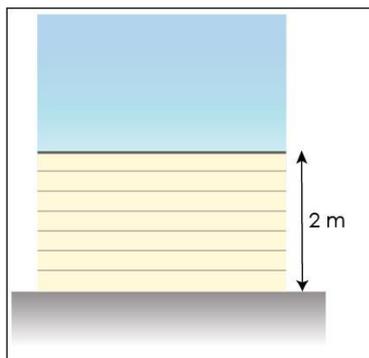
11.6 Clôtures

11.6.1 La hauteur des clôtures est de 2 mètres maximum



11.6.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret maçonné de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie en bois ou en métal, doublé ou non d'une haie vive.
- haie vive doublée d'un grillage



11.6.3 Les portails devront présenter une forme simple et ne devront pas être en PVC.

11.6.4 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un treillis grillagé doublé ou non d'une haie vive.

UB12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat en conformité à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

12.2 Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification. En particulier, la division d'un logement existant en plusieurs logements donne lieu à l'application de la création de nouvelles places de stationnement, selon les règles édictées ci-après 12.4

12.3 En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

12.4 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation minimale de deux places de stationnement par logement.

12.5 Pour les constructions à destination d'habitat, dans le cadre d'une opération d'ensemble, il est exigé la réalisation minimale de 1.6 place de stationnement par



logement et la réalisation d'une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

12.6 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements aidés créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

12.7 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de Superficie de Plancher.

12.8 Pour les constructions à destination d'artisanat, il est exigé la réalisation de 4 places de stationnement pour 100 m² de Superficie de Plancher, puis 2 places supplémentaires par tranche de 55 m² de Surface de Plancher entamés.

12.9 Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement pour 55 m² de Superficie de Plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 55 m² de Surface de Plancher entamés.

12.10 Pour les immeubles collectifs d'habitation et de bureaux, l'espace réservé aux vélos (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, une superficie représentant 1,5 % de la Superficie de Plancher.

UB13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les aires de stationnement, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places

13.2 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées, et doivent représenter au minimum 20% de l'unité foncière. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

13.3 Les Espaces Boisés Classés inscrits sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation.

13.4 Toute espèce végétale cataloguée invasive est interdite.

13.5 Dans les zones humides avérées, Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.



13.6 Les espaces paysagers à protéger inscrits sur le plan de zonage doivent être traités en espace verts planté. Seules des annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol pourront y être implantées.

UB14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UB15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

UB16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être mis en place entre la voie et les bâtiments.



ZONE UX

La zone UX correspond au tissu urbain dédié à l'activité économique et commerciale de la commune.

La zone UX comporte un secteur UXa, situé au Nord de la RN4.

La zone UX est concernée par :

- Une zone de bruit liée au trafic de la RN4,
- Des zones à risques avec des secteurs protégés (ICPE silos),

Le secteur UXa est concernée par :

- Un périmètre de création de ZAC.
- L'OAP « ZAC Sources de l'Yerres ».
- Une bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie, réduite à 30 mètres au titre de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme.

UX1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UX et dans le secteur UXa:

- 1.1 Les constructions à destination d'activité agricole et/ou forestière.
- 1.2 Les terrains aménagés de camping et de caravanes.
- 1.3 Le stationnement des caravanes isolées.
- 1.4 Toutes nouvelles constructions situées dans le secteur à risques des silos « zone bleue », reportés sur le plan de zonage, ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.1.
- 1.5 Toutes nouvelles constructions situées dans le secteur à risques des silos « zone orange », reportés sur le plan de zonage, ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.2.
- 1.6 Toutes nouvelles annexes situées dans le secteur à risques des silos « zone bleue », reportés sur le plan de zonage, ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.3.
- 1.7 Toutes nouvelles constructions, situées dans le secteur à risques des silos « zone hachurée », ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.4
- 1.8 Les nouvelles constructions à destination d'habitat, ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.5
- 1.9 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UX 2.6 portant atteinte à la zone humide de classe 1 et 2 DRIEE reportée sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :
 - tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.



- les affouillements, exhaussements
- la création de plans d'eau artificiels

- le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- le défrichement des landes
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

1.10 Toutes les constructions nouvelles implantées dans la zone de bruit de la RN4, ne respectant pas les dispositions acoustiques de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1CV 048 du 12/03/1999.

Sont interdits dans le secteur UXa :

1.11 Les constructions à destination d'entrepôt.

UX2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition dans la zone UX et dans le secteur UXa :

2.1 Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, situées dans le secteur à risques des silos « zone bleue », dans la limite de 50 m² de Superficie de Plancher par unité foncière.

2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions, situées dans le secteur à risques des silos « zone orange », à condition d'être liée à l'ICPE existante à la date d'approbation du PLU.

2.3 Les annexes des constructions existantes situées dans le secteur à risques des silos « zone bleue » sous réserve de ne pas augmenter la présence humaine (voir la circulaire préfectorale du 29/02/2016 dans la pièce 6.3 Recueil des risques et des contraintes)

2.4 Toutes nouvelles constructions situées dans le secteur à risques des silos « zone hachurée », présentant des dispositions adaptées à l'effet de surpression.

2.5 Les constructions à destination d'habitat, dans la limite de 100 m² de Superficie de Plancher, à condition de s'inscrire dans la volumétrie du bâtiment d'activité et dans la limite d'un seul logement par unité foncière et nécessaire pour assurer le gardiennage.

2.6 Dans les zones humides telles que décrites au 1.9 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas



atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.). Toutes les constructions nouvelles implantées dans la zone de bruit de la RN4, à condition de respecter les dispositions acoustiques de l'article 3 de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1CV 048 du 12/03/1999.

UX3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Dans la zone UX et dans le secteur UXa :

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères et répondre aux caractéristiques suivantes :

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 8 mètres et si elles sont en impasse de plus de 15 mètres linéaire, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 Les accès directs sur la RN4 sont interdits.

3.5 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UXa :

3.6 Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès ou un portail d'accès sur voie d'au moins 5ml. Ce linéaire peut être d'un seul tenant ou en plusieurs accès sans qu'aucun ne puisse être inférieur à 3 ml.

3.7 Les accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules sortant de vérifier que la voie est dégagée, et aux véhicules entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

3.8 D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment ceux affectés au ramassage des ordures ménagères, puissent tourner sans manœuvre. Les voies de desserte devront



présenter une largeur d'emprise au moins égale à 10 mètres.

3.9 Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

UX4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Dans la zone UX et dans le secteur UXa :

4.1 Alimentation en eau potable

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

Dans la zone UX :

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

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

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

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

Pour les installations classées, l'évacuation vers les filières agréées après un traitement adéquat interne à l'établissement doit être la solution privilégiée.

Le rejet vers une station d'épuration ne peut être envisagé que sur la base d'une étude d'impact tenant compte des caractéristiques de la station. Dans ce cas, la démonstration de l'acceptabilité de l'effluent dans la station d'épuration collective doit être techniquement faite eu égard aux caractéristiques de l'effluent après prétraitement, des capacités de la station collective, de ses performances et de la sensibilité du milieu récepteur.

Enfin, si les diverses études réalisées par l'industriel permettent de conclure à l'acceptabilité de ses effluents dans la station collective, le branchement ne peut être effectif qu'après avoir été autorisé par la collectivité publique en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Pour les eaux pluviales issues des constructions nouvelles et des espaces



aménagés, il est mis en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités à 1l/s/ha pour une pluie décennale ainsi que les dispositifs éventuels de prétraitement permettant d'assurer la qualité des eaux rejetés.

Dans le secteur UXa :

4.3 Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un ou des réservoirs d'eau installés dans l'unité foncière, doivent permettre d'assurer cette défense.

4.4 Assainissement

4.4.1 Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, le branchement à un réseau non-collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. . Ce dispositif devra être conçu de manière à pouvoir être éventuellement mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera éventuellement réalisé.

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

Le rejet dans le réseau collectif, ou dans le milieu naturel, des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et à un prétraitement permettant notamment d'assurer l'absence d'incidences notables sur le site Natura 2000 de l'YERRES de sa source à CHAUMES-EN-BRIE.

4.4.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Pour les eaux pluviales issues des constructions nouvelles et des espaces aménagés, il est mis en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux (noues, bassins paysagers ..) avec des rejets limités à 1l/s/ha pour une pluie décennale ainsi que les dispositifs éventuels de prétraitement permettant d'assurer la qualité des eaux rejetés et l'absence d'incidences notables sur le site Natura 2000 de l'YERRES de sa source à CHAUMES-EN-BRIE.

4.5 Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.



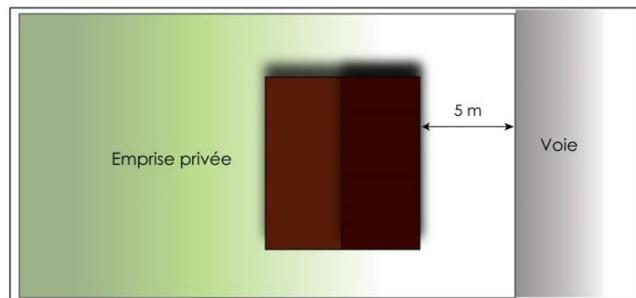
UX5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

UX6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UX et dans le secteur UXa :

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.



6.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette

doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 1 mètre. Il n'est pas fixé de marge de reculement pour l'implantation de bâtiments de faible importance destinés au fonctionnement de l'établissement (poste électrique, local poubelles, sas de livraisons, etc...),

Dans la zone UX :

6.4 Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres de l'emprise de la RN4.

Dans le secteur UXa :

6.5 Les nouvelles constructions et les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal doivent être implantés avec un recul minimum de 30 mètres par rapport à la limite de la RN 4.

UX7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UX et dans le secteur UXa :

7.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, comme par exemple les postes de gardiennage, peuvent être implantées



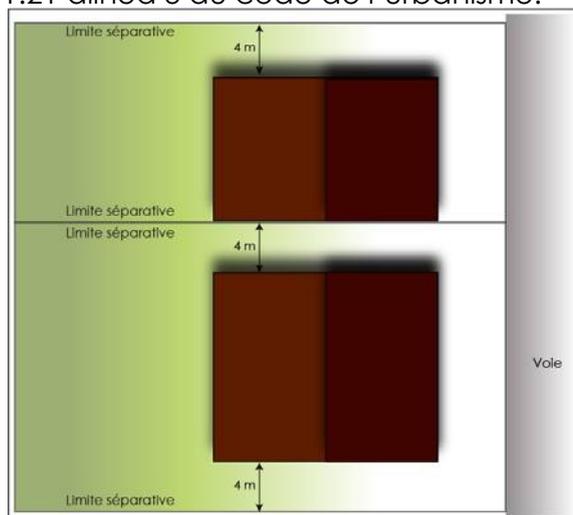
à l'alignement des limites séparatives, soit avec un retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives.

7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Dans la zone UX

7.3 Les constructions doivent être implantées soit :

- avec un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives,
- sur une des deux limites séparatives latérales,
- avec un retrait minimum de 10 mètres des limites séparatives avec la zone UB.



Dans le secteur UXa :

7.4 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

UX8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

UX9 - L'emprise au sol des constructions

Dans la zone UX

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 La règle ci-dessus ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

Dans le secteur UXa :

9.3 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

9.4 La règle ci-dessus ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure



ou de superstructure.

UX10 - La hauteur maximale des constructions

Dans la zone UX et dans le secteur UXa :

10.1 Les dispositions des articles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans la zone UX :

10.2 La hauteur de toutes les constructions nouvelles, ne doit pas excéder 12 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.

Dans le secteur UXa :

10.3 La hauteur de toutes les constructions nouvelles, ne doit pas excéder 14.5 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.

UX11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dans la zone UX :

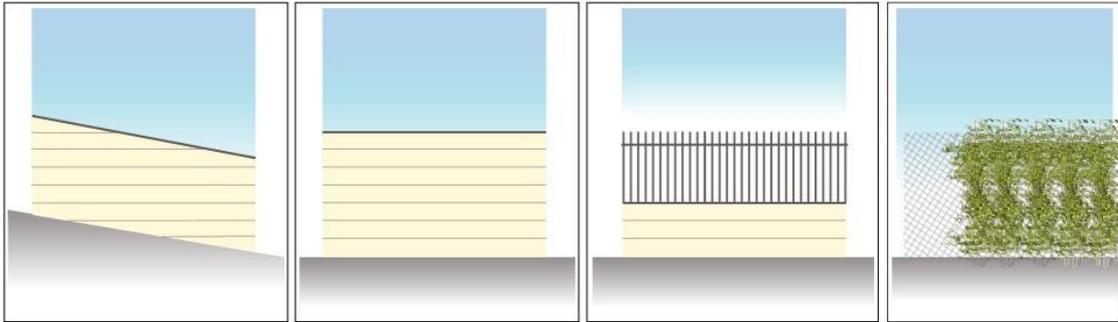
11.1 L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

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

11.3 Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

11.4 En limite sur rue et en limite séparative, les clôtures peuvent être composées soit :

- d'un mur plein qui suit la déclivité du terrain, percé de portails et/ou des portillons,
- d'un soubassement surmonté d'une grille,
- d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale.



11.5 La hauteur totale des clôtures ne peuvent pas excéder 2,50 mètres.

Dans le secteur UXa :

11.6 Toitures et ouvertures de toit

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

11.7 Volumétrie et matériaux des constructions

11.7.1 L'entrée et (ou) une partie significative des constructions doit être traitée distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume...).

11.7.2 Les façades orientées vers la RN 4 seront traitées avec un soin qualitatif particulier. Elles présenteront des décrochements en volume et (ou) des ruptures de coloris respectant les principes énoncés ci-après.

11.7.3 En cas d'ouvrages annexes, ceux-ci doivent être traités en cohérence avec l'architecture du bâtiment principal.

11.7.4 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

11.7.5 Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.7.6 Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues. Les couleurs des bardages seront choisies dans une gamme de camaïeux de gris ou d'ocres.

11.7.7 Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité à trois couleurs par bâtiment.



11.8 Clôtures

11.8.1 Le long de la RN4, les clôtures doivent être constituées d'un grillage gris, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales, excluant les conifères.

11.8.2 En limite des voies de desserte, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Un mur plein enduit par un ravalement uniforme, d'une hauteur de 2 mètres maximum, peut toutefois être admis ponctuellement, lorsqu'il sert à recevoir les coffrets techniques, les enseignes ou dissimuler des dépôts et aires de stockage.

UX12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans la zone UX et dans le secteur UXa :

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

12.2 Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification.

12.3 En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places de stationnements (véhicules et cycles) doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

12.4 Pour les constructions à destination de bureaux, l'espace réservé aux cycles (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) doit représenter une superficie représentant 1,5 % de la Superficie de Plancher totale.

12.5 Pour les constructions à destination d'activités économiques et d'équipements publics et collectifs, l'espace réservé aux cycles doit comprendre un minimum d'1 place pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.

Dans la zone UX :

12.6 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de Superficie de Plancher.

12.7 Pour les constructions à destination d'artisanat, il est exigé la réalisation de 4 places de stationnement pour 100 m² de Superficie de Plancher, puis 2 places



supplémentaires par tranche de 55 m² de Surface de Plancher entamés.

12.8 Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement pour 55 m² de Superficie de Plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 55 m² de Surface de Plancher entamés.

Dans le secteur UXa :

12.9 Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés, il est exigé la réalisation d'une surface de stationnement au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 60 mètres carrés dans une même construction.

12.10 Pour les constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt, il est exigé la réalisation d'au moins une place de stationnement par emploi.

12.11 Pour les constructions à usage commercial, il est exigé la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 55 m² de Surface de Plancher.

12.12 Pour les constructions à usage commercial de plus de 1000 m² de Superficie de Plancher, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement de 100% de la Superficie de Plancher affectée au commerce.

UX13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Dans la zone UX et dans le secteur UXa :

13.1 Les aires de stationnement, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

13.2 Toute espèce végétale cataloguée invasive est interdite.

13.3 Dans les zones humides avérées, Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

Dans la zone UX :

13.4 Les espaces verts doivent représenter au minimum 15% de l'unité foncière et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface plantée.

Dans le secteur UXa :

13.5 Les espaces verts devront être constitués de milieux prairiaux, de haies bocagères d'essences locales, d'arbrisseaux à baies, d'arbres de haute tige (et /ou) et représenter au minimum 10% de l'unité foncière.



13.6 En limite Est du secteur UXa, un espace paysager de transition, de 10 mètres minimum de largeur, devra être traité est espace vert, planté d'arbustes et d'arbres de haute tige.

UX14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UX15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

UX16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.



**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES ET NATURELLES**



ZONE A

La zone A correspond à une zone naturelle protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est localisée à l'Est du territoire.

Y sont autorisés les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'économie agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

La zone A est concernée par :

- Une zone de bruit liée au trafic de la RN4,
- Des enveloppes d'alerte de zones humides de classe 3,
- Des emplacements réservés n°5 et 6 au bénéfice de la commune.

A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :

1.1 Les constructions à destination d'activité industrielle.

1.2 Les constructions à destination d'artisanat.

1.3 Les constructions à destination de commerce.

1.4 Les constructions à destination de bureau.

1.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'article A2.1.

1.6 Les constructions à destination d'habitat.

1.7 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration.

1.8 Les terrains aménagés de camping et de caravanes.

1.9 Le stationnement des caravanes isolées.

1.10 Les exploitations de carrière.

1.11 Les nouvelles constructions et les extensions de construction dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article A2.2 ;

1.12 Les remblais, affouillement, exhaussements et les dépôts sauvages de toute nature, dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article A2.2 ;



1.13 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article A2.3 portant atteinte à la zone humide de classe 1 et 2 DRIEE reportée sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les affouillements, exhaussements
- la création de plans d'eau artificiels
- le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- le défrichement des landes
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

1.14 Les installations de stockage de déchets inertes.

A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition dans la zone A :

2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne génèrent pas un périmètre de protection de nuisances affectant une zone urbaine ou à urbaniser à vocation d'habitat.

2.2 Les nouvelles constructions et les extensions des constructions, les remblais, affouillement, exhaussements de toute nature à condition d'être liée à la gestion et à l'entretien des cours d'eau et/ou un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux.

2.3 Dans les zones humides telles que décrites au 1.13 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

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

2.4 Les bâtiments et installations sportives et de plein air à condition qu'ils soient situés aux abords d'installations existantes et qu'ils prennent en compte les caractéristiques environnementales et paysagères du site dans lequel ils s'inscrivent.



A3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles et des espaces aménagés devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle.

Si l'infiltration est insuffisante, pour les constructions individuelles, le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour à minima, une pluie décennale. En cas d'impossibilité avérée d'atteindre cette valeur, le rejet ne devra pas dépasser le débit naturel, lié notamment à la nature du sol. Ce rejet, à débit régulé, devra, par ailleurs, être compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Si l'infiltration est suffisante, pour toute infiltration, ouvrage, travaux, activité, nouvelle construction ou extension d'une construction existante, le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour, à minima, une pluie décennale.

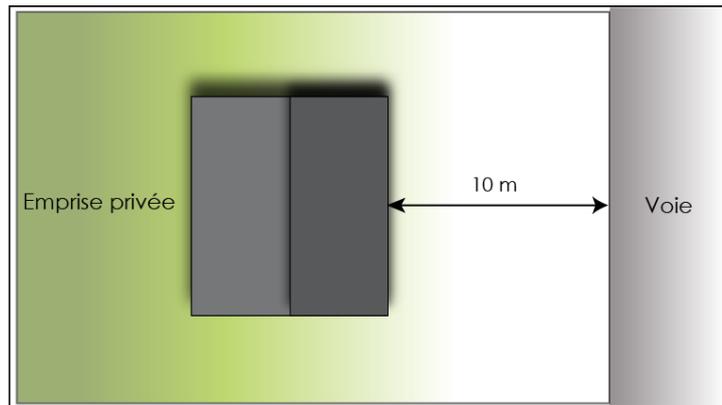


A5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

A6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.



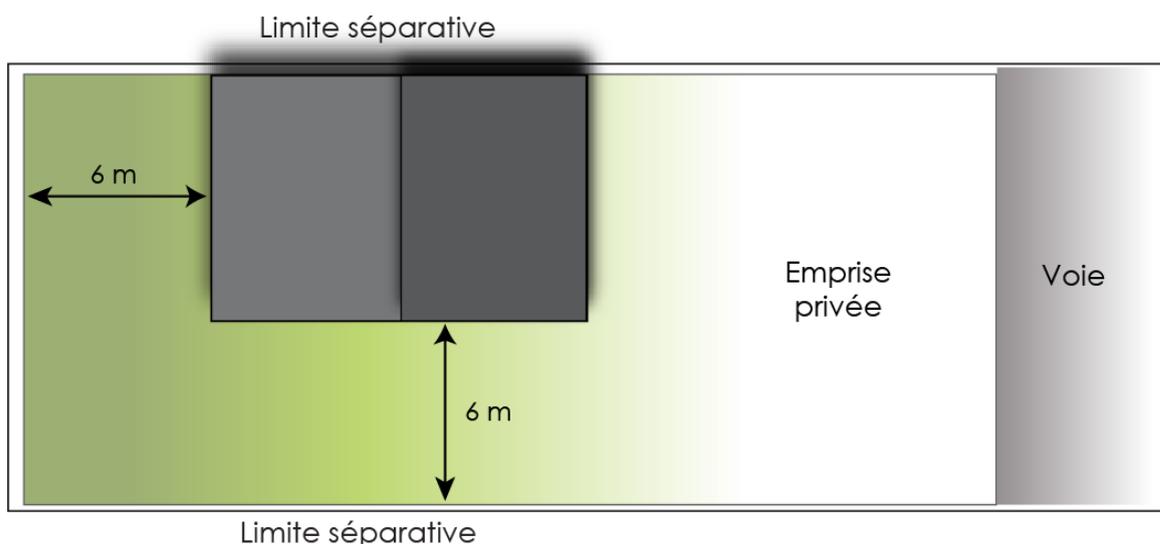
6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer ou avec un retrait.

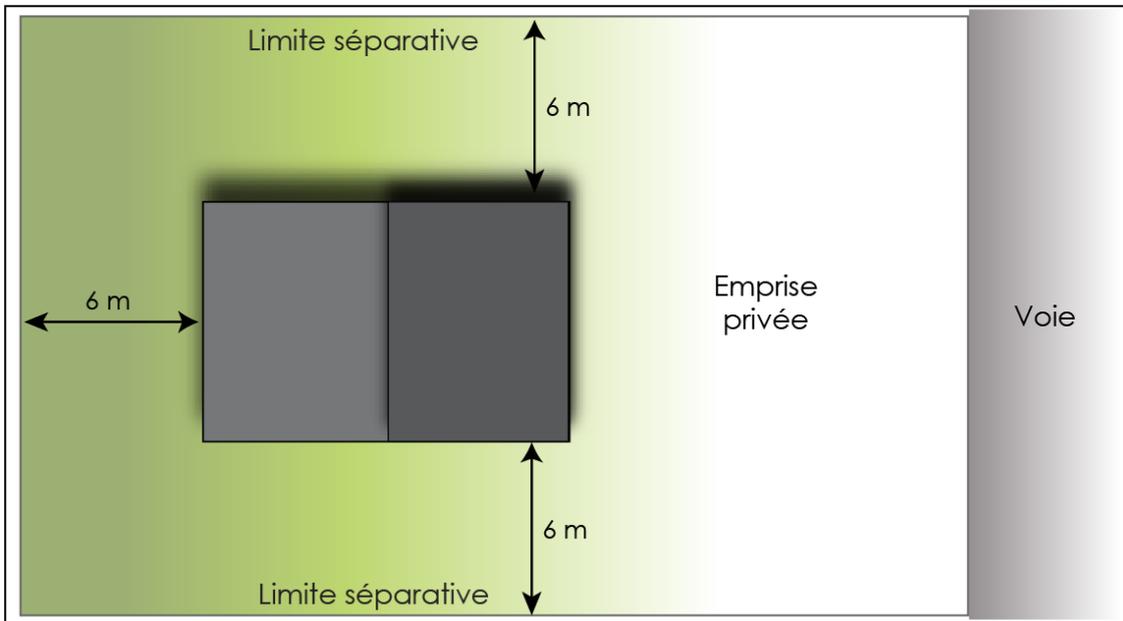
A7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions nouvelles et les extensions doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres de toutes limites séparatives avec les zones urbaines ou à urbaniser.

7.2 Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit avec un retrait minimum de 6 mètres de toutes les autres limites séparatives ;
- soit à l'alignement de toutes les autres limites séparatives.





7.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des constructions à destination d'activité agricole, existantes à la date d'approbation du PLU, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 1 mètre minimum.

7.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou avec un retrait.

A8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

A9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol des constructions à destination d'installations sportives et de plein air (annexes comprises), ne pourra excéder 15% de l'unité foncière.

A10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions à destination d'activités agricoles ne doit pas dépasser 15 mètres au point le plus haut.

10.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.



A11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

11.2 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

A12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

12.2 Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification.

12.3 En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places de stationnements (véhicules et cycles) doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

A13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Toute espèce végétale cataloguée invasive est interdite.

13.2 Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

13.3 Les constructions et installations nouvelles devront être accompagnées par un aménagement paysager, assurant l'intégration avec l'espace naturel.

13.4 Dans les zones humides avérées, il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

A14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



A15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

A16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



ZONE N

La zone N correspond à la zone naturelle du territoire, qu'il convient de protéger en raison de la présence des plans d'eau, des zones inondables, des espaces naturels et des espaces boisés.

La zone N est concernée par :

- Un périmètre AVAP (Secteur paysager)
- des espaces boisés classés,
- Des enveloppes d'alerte de zones humides de classe 1, 2 et de classe 3,
- Une zone de bruit liée au trafic de la RN4,
- Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation occasionnés par le débordement de l'YERRES,
- Des emplacements réservés n°1, n°2 et n°3 au bénéfice de la commune,
- Des Espaces Boisés Classés,

N 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone N :

1.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou d'exploitation forestière ;

1.2 Les constructions à destination d'activité industrielle ;

1.3 Les constructions à destination d'artisanat ;

1.4 Les constructions à destination de commerce ;

1.5 Les constructions à destination de bureau ;

1.6 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration;

1.7 Les constructions à destination d'habitat.

1.8 Les constructions à destination d'entrepôt.

1.9 Les terrains aménagés de camping et de caravanes.

1.10 Le stationnement des caravanes isolées.

1.11 L'exploitation des carrières

1.12 Les nouvelles constructions et les extensions de construction dans le lit majeur de l'YERRES et dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau.

1.13 Les nouvelles constructions ne respectant pas les conditions de l'article



N2.2 ;

1.14 Les extensions de construction ne respectant pas les conditions de l'article N2.3 ;

1.15 Les remblais, affouillement, exhaussements et les dépôts sauvages de toute nature, dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article N 2.4 ;

1.15 Toute destruction de zones humides avérées du SAGE de plus de 1000 m², hormis les occupations du sol de l'article N2.5.

1.16 Les installations de stockage de déchets inertes.

1.17 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article N2.6 portant atteinte à la zone humide de classe 1 et 2 DRIEE reportée sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les affouillements, exhaussements
- la création de plans d'eau artificiels
- le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- le défrichement des landes
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

2.1 Les installations sportives et de plein air à condition qu'ils soient situés aux abords d'installations existantes et qu'ils prennent en compte les caractéristiques environnementales et paysagères du site dans lequel ils s'inscrivent.

2.2 Les nouvelles constructions, dans la limite de 400 m² de Superficie de Plancher, par unité foncière.

2.3 Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante.

2.4 Les remblais, affouillement, exhaussements de toute nature à condition d'être liée à la gestion et à l'entretien des cours d'eau et/ou un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux.

2.5 Les Déclarations d'Intérêt Générales, de Déclarations d'Utilité Publique ou sécurité-salubrité publiques de plus de 1000 m², dans les zones humides avérées du SAGE et dans le lit majeur de l'YERRES.



2.6 Dans les zones humides telles que décrites au 1.17 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

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

N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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



4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles et des espaces aménagés devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle.

Si l'infiltration est insuffisante, pour les constructions individuelles, le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour à minima, une pluie décennale. En cas d'impossibilité avérée d'atteindre cette valeur, le rejet ne devra pas dépasser le débit naturel, lié notamment à la nature du sol. Ce rejet, à débit régulé, devra, par ailleurs, être compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Si l'infiltration est suffisante, pour toute infiltration, ouvrage, travaux, activité, nouvelle construction ou extension d'une construction existante, le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour, à minima, une pluie décennale.

N 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

N 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer ou avec un retrait d'un mètre minimum.

N 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives mais un retrait minimum de 10 mètres à proximité des zones d'habitat.

N 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

N 9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol des constructions à destination d'installations sportives et de plein air (annexes comprises), ne pourra excéder 5% de l'unité foncière.

9.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux autres constructions et aux



autres installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

N 10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres au point le plus haut du faîtage

N 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

11.2 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

N 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

12.2 Dans les zones humides avérées sont seulement autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

N 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Toute espèce végétale cataloguée invasive est interdite.

13.2 Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

13.3 Les constructions et installations nouvelles devront être accompagnées par un aménagement paysager, assurant l'intégration avec l'espace naturel.

13.4 Dans les zones humides avérées, Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.



Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

13.5 Les Espaces Boisés Classés inscrits sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation.

N 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

N 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

N 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



**TRITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
A URBANISER**



ZONE AU

La zone AU correspond à une zone d'extension à destination principale d'habitat, couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation dite OAP.

La zone AU est concernée par :

- Une servitude de bruit liée au trafic de la RN4,
- Des espaces paysager à protéger.

AU1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AU :

- 1.1 Les constructions à destination d'artisanat.
- 1.2 Les constructions à destination de commerce.
- 1.3 Les constructions à destination de bureau.
- 1.4 Les constructions à destination d'activité agricole et/ou forestière.
- 1.5 Les constructions à destination d'entrepôt.
- 1.6 Les constructions à destination d'industrie.
- 1.7 Les terrains aménagés de camping et de caravanes.

AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition dans l'ensemble de la zone AU :

2.1 Toutes constructions à condition que soient réalisés :

- Les travaux de renforcement du bassin de rétention des eaux de ruissellement de la RN4 et de la RD201 (de type centennal)
- l'aménagement des espaces de talweg, complétant la rétention des eaux pluviales, en amont du bourg.

AU3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères et répondre aux caractéristiques suivantes :



3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ils doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- desservir au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes,
- avoir au moins 3,50 m de largeur
- avoir moins de 25 m de longueur

3.3 Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 8 mètres et si elles sont en impasse de plus de 15 mètres linéaire, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AU4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

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

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

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



4.3.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Les eaux pluviales des constructions nouvelles et des espaces aménagés devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités à 1l/s/ha dans le cas de plus décennale.

AU5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

AU6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres, mesuré depuis l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer.

6.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer ou avec un retrait d'un mètre minimum.

AU7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :

- avec un retrait minimum de 2,5 mètres des deux limites séparatives latérales en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture assurant l'éclairage des locaux ;
- sur une limite séparative latérale à condition de respecter un retrait minimum de 4 mètres des autres limites séparatives.

7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

7.3 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardins d'une surface de plancher inférieure ou égale à 6 m².



7.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

AU8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Une distance de 4 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contiguës, sur une même unité foncière. Elle est portée à 8 mètres pour les bâtiments en regard comportant des ouvertures assurant l'éclairage des locaux.

8.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

8.3 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la Surface de Plancher créée soit inférieure à 20 m²,
- dans le cas de la construction de bâtiments de moins de 20m² de Surface de Plancher.

AU9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

AU10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, ne doit pas excéder 10 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.

10.2 La hauteur des constructions nouvelles avec en toit terrasse, ne doit pas excéder 6 mètres au point le plus haut, mesurés depuis le terrain naturel.

10.3 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit.

10.4 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.



AU11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Règles générales

- 11.1.1 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.
- 11.1.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 11.1.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.
- 11.1.4 Les dispositions édictées par le présent article AU 11 relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

11.2 Volumétrie

- 11.2.1 Les formes et les volumes doivent garder une grande simplicité, à l'image des constructions traditionnelles de la Brie (homogénéité des façades et des volumes de toiture)
- 11.2.2 Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon. Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.
- 11.2.3 Le niveau d'implantation doit le plus possible respecter celui des bâtiments voisins pour conserver la cohérence d'un îlot, d'un quartier.

11.3 Toitures et ouvertures de toit

- 11.3.1 Les toitures à pentes des constructions doivent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.
- 11.3.2 L'éclairage des combles doit provenir, soit des lucarnes à deux pans, ou à trois pans, soit d'ouvertures encastrées dans le plan de la toiture plus hautes que larges. Les souches de cheminées doivent rester près du



faitage.

- 11.3.3 Les toitures à pentes des annexes peuvent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons. Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures mono pentes des annexes.
- 11.3.4 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.
- 11.3.5 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile couleur de terre cuite naturelle et nuancée (le brun uni est proscrit).
- 11.3.6 Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.4 Matériaux des constructions

- 11.4.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.
- 11.4.2 Les parements de façades seront soit traités en maçonnerie apparente soit enduits. (VOIR PALETTE UDAP)

11.5 Clôtures

- 11.5.1 La hauteur des clôtures est de 2 mètres maximum
- 11.5.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :
- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
 - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive.
 - haie vive d'essence locale (voir liste en annexe) doublée d'un grillage
- 11.5.3 Les portails devront présenter une forme simple et ne devront pas être en PVC.
- 11.5.4 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :
- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
 - d'un treillis grillagé doublé ou non d'une haie vive d'essence locale (voir liste en annexe).



AU12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Dans l'ensemble de la zone, il est imposé l'installation d'1 borne de recharge pour véhicules hybrides et/ou électriques, et la réalisation d'une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

12.2 Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification. En particulier, la division d'un logement existant en plusieurs logements donne lieu à l'application de la création de nouvelles places de stationnement, selon les règles édictées ci-après 12.3

12.3 Pour les constructions à destination d'habitat individuel, il est exigé la réalisation minimale de deux places de stationnement par logement, non incluses dans le volume de la construction.

12.4 Pour les constructions à destination d'habitat collectif, il est exigé la réalisation minimale de 1.6 place de stationnement par logement.

12.5 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements aidés créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

12.6 Pour les immeubles collectifs d'habitation, l'espace réservé aux vélos (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) possède les caractéristiques minimales suivantes pour les bâtiments à usage principal d'habitation,

- une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

AU13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les aires de stationnement, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places

13.2 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés ou plantés de haies bocagères d'essences locales, d'arbrisseaux à baies, d'arbres de haute tige et doivent représenter au minimum 30% de l'unité foncière.



13.3 Les espaces paysagers à protéger inscrits sur le plan de zonage doivent être traités en espace verts planté.

AU14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

AU15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

AU16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être mis en place entre la voie et les bâtiments.



ZONE 1AUx

La zone 1AUx est une zone dont la vocation actuelle est principalement naturelle, mais dont la situation au regard du schéma directeur régional présente l'opportunité d'une urbanisation vouée, à court terme, aux activités économiques.

La zone 1AUx est une zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté « Sources de l'Yerres » à vocation dominante d'activités économiques à caractère industriel, artisanal, d'entreposage, de commerces de gros et de service relevant de la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes du Val Briard

Toutefois, les entrepôts logistiques ne pourront pas être admis dans ce secteur.

L'urbanisation de la zone doit se faire dans le cadre du schéma d'aménagement cohérent de la ZAC, ainsi que dans le respect de l'OAP ZAC « des Sources de l'Yerres » et du présent Plan Local d'Urbanisme.

La zone est également concernée :

- Par un périmètre de création de ZAC, annexé au PLU.
- Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC des Sources de l'Yerres. (CPAPE)
- Une zone de bruit liée au trafic de la RN4 : les constructions seront soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral DAI 1 CV 070 du 19 avril 1999 (joint en annexe), relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- Une bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie, réduite à 30 mètres au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

1AUx 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article 1AUx.2.

1AUx 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Constructions à destination d'habitation :

- Logements, dans la limite de 60 m² de surface de plancher, sous réserve qu'ils soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et de gardiennage des équipements implantés sur le terrain, et sous réserve que le logement soit inséré dans les bâtiments liés à l'activité.



Constructions à destination de commerce et d'activité de service :

- Commerce de gros.
- Artisanat et commerce de détail, sous réserve que l'activité commerciale soit liée à l'activité artisanale développée sur place.
- Restauration.
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'elle soit liée aux activités autorisées au sein de la zone (par exemple une conciergerie).

Constructions à destination d'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 (médecine du travail, centre de formation, par exemple).
- Équipements sportifs.

Constructions à destination d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire :

- Industries.
- Entrepôts, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité industrielle développée sur place.
- Bureaux

Sont par ailleurs admis au sein de la zone les occupations et utilisations du sol suivant :

- L'aménagement et l'extension, ainsi que le changement de destination, des constructions existantes et leurs annexes dans la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à des équipements d'infrastructure. L'équilibre des déblais/remblais est obligatoire pour toute implantation de bâtiment.
- Les activités relevant de la réglementation des installations classées, ainsi que leurs extensions, sous réserve que leurs périmètres de protection n'engendrent pas d'inconstructibilité au sein de la zone et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec la destination de la zone, les infrastructures existantes et la protection de l'environnement.



1AUx 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères et répondre aux caractéristiques suivantes :

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 6 mètres et si elles sont en impasse, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 Les accès directs sur la RN4 sont interdits.

3.5 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.6 Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès fermé ou non par un portail d'accès sur la voie. Cet accès sera réalisé conformément aux dispositions du CPAPE de la ZAC « Sources de l'Yerres ».

3.7 Les accès aux terrains recevant une activité économique doivent permettre aux véhicules sortant de vérifier que la voie est dégagée, et aux véhicules entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

3.8 D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment ceux affectés au ramassage des ordures ménagères, puissent tourner sans manœuvre. Les voies de desserte devront présenter une largeur d'emprise suffisante pour permettre l'accès au matériel de lutte contre l'incendie.

3.9 Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.



1AUx 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.6 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable. Celui-ci doit être conforme au règlement de service d'eau potable.

Lors de la réalisation d'ensemble immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'alimentation en eau potable doit être appréciée au regard de l'opération.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un ou des réservoirs d'eau installés dans l'unité foncière, doivent permettre d'assurer cette défense.

4.7 Assainissement

4.7.1 Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, le branchement à un réseau non-collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Ce dispositif devra être conçu de manière à pouvoir être éventuellement mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera éventuellement réalisé.

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

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la norme en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.

Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, sous le domaine public.

L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation. Le déversement n'est acceptable que, notamment :

- Si l'effluent industriel, éventuellement prétraité, est compatible avec le réseau collectif d'assainissement et la station d'épuration.
- Si la pollution industrielle rejeté en milieu naturel n'est pas plus importante que dans le cas d'une station autonome.
- Si sa composition est conforme aux dispositions du règlement du service d'assainissement collectif.



Le rejet dans le réseau collectif, ou dans le milieu naturel, des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et à un prétraitement permettant notamment d'assurer l'absence d'incidences notables sur le site Natura 2000 de l'YERRES de sa source à CHAUMES-EN-BRIE.

4.7.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Pour les eaux pluviales issues des constructions nouvelles et des espaces aménagés, il est mis en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux (noues, bassins paysagers...) avec des rejets limités à 1l/s/ha pour une pluie décennale ainsi que les dispositifs éventuels de prétraitement permettant d'assurer la qualité des eaux rejetés et l'absence d'incidences notables sur le site Natura 2000 de l'YERRES de sa source à CHAUMES-EN-BRIE.

Un débit de fuite supérieur pourra être admis sous réserve qu'une étude démontrant que les ouvrages projetés sont conçus et gérés pour stocker et vidanger les eaux en fonction des capacités d'évacuation des ouvrages aval sans accroître l'aléa sur les secteurs aval et que les dispositifs éventuels de prétraitement permettant d'assurer la qualité des eaux rejetées et l'absence d'incidences notables sur le site Natura 2000 de l'YERRES de sa source à CHAUMES EN BRIE soit réalisés.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu nature. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vanne permettant la retenue des eaux de la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après l'accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées et transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, ainsi que des voiries internes, des aires de manœuvre ou de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m² doivent subir un pré-traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 litre/seconde/hectare.

Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de



toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de matériels et de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, ... Tout gestionnaire d'équipements de traitement des eaux pluviales doit pouvoir mettre à disposition des autorités compétentes l'ensemble des bordereaux de vidange afférents.

4.8 Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

1AUx 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

1AUx 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 7 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, le recul minimum de 7 mètres est applicable par rapport à au moins l'une des voies bordant le terrain. Dans ce cas, l'implantation de la construction par rapport aux autres voies bordant le terrain pourra être soit à l'alignement, soit avec un recul diminué à 5 mètres.

6.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 1 mètre. Il n'est pas fixé de marge de reculement pour l'implantation de bâtiments de faible importance destinés au fonctionnement de l'établissement (poste électrique, local poubelles, sas de livraisons, etc...).

6.4 Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de 30 mètres par rapport à la limite de la RN4.



1AUx 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, comme par exemple les postes de gardiennage, peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives, soit avec un retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives.

7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

7.3 Les nouvelles constructions et les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal doivent être implantés soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 5 mètres calculés à partir des limites séparatives.

1AUx 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière que les exigences de la sécurité (protection civile) et de la salubrité publique soient assurées. L'implantation des constructions sur une même propriété respectera les dispositions reportées au plan réglementaire.

1AUx 9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière ou de la parcelle.

1AUx 10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur de toutes les constructions nouvelles, ne doit pas excéder 15 mètres jusqu'au point le plus haut de la construction (hors cheminée, antennes et autres équipements de superstructure) mesurée depuis le point le plus haut du terrain naturel.

10.2 La hauteur est limitée à 12 mètres jusqu'au point le plus haut de la construction, mesurés depuis le point le plus haut du terrain naturel pour toutes les constructions nouvelles situées dans la zone de gradation indiquée à l'OAP « ZAC Sources de l'Yerres » (bande de 150 mètres calculée à partir de la limite nord du périmètre de la ZAC). Le plan réglementaire de la ZAC indiquera précisément les lots impactés par cette zone de gradation.



1AUx 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti et le paysage environnant.

11.4 Les dispositions édictées par le présent article 2AUx 11 relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée, les matériaux utilisés pour les revêtements de sols (aires de stationnement, espaces de circulations motorisées ou douces) doivent au maximum permettre l'infiltration des eaux de pluie.

11.5 Toitures et ouvertures de toit

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

11.6 Volumétrie et matériaux des constructions

11.6.1 Les façades orientées vers la RN 4 seront traitées avec un soin qualitatif particulier.

11.6.2 En cas d'ouvrages annexes, ceux-ci doivent être traités en cohérence avec l'architecture du bâtiment principal.

11.6.3 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

11.6.4 Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les couleurs autorisées sont précisées dans le



nuancier du CPAPE de la ZAC.

11.6.5 Les enduits des maçonneries et des bardages seront choisis dans une gamme neutre et dans des tonalités peu soutenues. Les couleurs autorisées sont précisées dans le nuancier du CPAPE de la ZAC.

11.6.6 Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité à trois couleurs par bâtiment.

11.7 Clôtures

11.7.1 Le long de la RN4, les clôtures doivent être constituées *a minima* d'une haie vive composée d'essences locales, excluant les conifères, et doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé qualitatif.

11.7.2 En limite des voies de desserte, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Un mur plein enduit par un ravalement uniforme, d'une hauteur de 3 mètres maximum, peut toutefois être admis ponctuellement, lorsqu'il sert à recevoir les coffrets techniques, les enseignes ou dissimuler des dépôts et aires de stockage. La typologie des clôtures autorisées au sein de la zone est précisée dans le CPAPE de la ZAC Sources de l'Yerres.

Les clôtures en limites séparatives doivent, en tout état de cause, ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés à intervalles réguliers, de façon à permettre les déplacements de la petite faune.

1AUx 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et sur l'unité foncière. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Le stationnement souterrain n'est pas autorisé au sein de la zone.

Les places de stationnement vélos devront être situées dans un local couvert et fermé.

Les aires de stationnement vélos devront intégrer un nombre suffisant de places destinées aux visiteurs.

12.2 Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification.



12.3 En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places de stationnements (véhicules et cycles) doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

12.4 Pour les constructions à destination de bureaux, l'espace réservé aux cycles (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) doit représenter une superficie représentant 1,5 m² pour 100 m² de Superficie de Plancher totale.

12.5 Pour les constructions à destination d'activités industrielles ou artisanales, de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et d'équipements publics et collectifs, l'espace réservé aux cycles doit comprendre un minimum d'1 place pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.

12.6 Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés, et de services, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement quelle que soit la surface de plancher, puis une place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher nouvellement créée.

12.7 Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, il est exigé la réalisation d'au moins une place de stationnement quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche de 400 m² de surface plancher nouvellement créée.

12.8 Pour les constructions à usage commercial de plus de 1000 m² de Superficie de Plancher, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement de 100% de la Superficie de Plancher affectée au commerce.

12.9 Pour les constructions à destination de logement de fonction, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

12.10 Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

12.11 Les aires de stationnement réalisées doivent comporter a minima les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride ; Ces équipements devront concerner au moins 10 % des places, avec un minimum d'une place.

Cas particuliers et règles alternatives :

Au regard d'une note justificative détaillée et argumentée fournie par le pétitionnaire, les normes générales ci-avant exposées pourront être adaptées (en plus ou en moins) en fonction de la particularité du commerce, du service ou de l'activité accueillie, de la spécificité du rapport attendu entre la surface



de plancher (vente, accueil du public, personnel, ...) et le niveau de fréquentation réel.

Des règles alternatives en minoration pourront également être examinées dans le cas de réhabilitations et / ou réaffectation de locaux existants.

Il sera également tenu compte des dispositions prises le cas échéant en faveur d'une mutualisation des places de stationnement entre entreprises et établissements.

1AUx 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les aires de stationnement, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places. Cette règle ne s'applique pas en cas de réalisation d'ombrières recouverte de panneaux solaires ou photovoltaïques.

13.2 Toute espèce végétale cataloguée invasive est interdite.

13.3 Dans les zones humides avérées, Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

13.4 Une emprise représentant 50 % de l'espace libre de toute occupation doit être conservée en pleine terre et en espaces verts.

La surface à conserver en espaces verts libres s'entend hors aires de stationnement, hors espaces de stockage et hors espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des stationnements doivent être plantés à raison de, au minimum :

- Un arbre de basse tige (fruitier) lorsque la surface minimale exigible est inférieure à 250 m².
- Un arbre de haute tige par tranche entamée de 250 m² de la surface minimale exigible lorsque celle-ci est supérieure à 250 m².

13.5 En cas de gestion des eaux pluviales imposée à la parcelle, un espace suffisant au fonctionnement de ce dispositif devra être dédié sur l'unité foncière.

1AUx 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



1AUx 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Conformément aux dispositions de l'article L 111 18 1 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que les constructions et installations nouvelles soit qui créent plus de 1000 m² d'emprise au sol, soit qui sont soumises à autorisation d'exploitation commerciale, soit qui sont à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, ne peuvent être autorisées que si elles intègrent :

- Soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- Soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- Soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat

Ces obligations doivent être réalisées soit en toiture du bâtiment, soit sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

1AUx 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être mis en place entre la voie et les bâtiments.

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée 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.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. Emprise au sol

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

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. 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.

1.8. 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.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

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

1.11. 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.

Voies ou emprises publiques

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 ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

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

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées

pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarits'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les

constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3

Liste des espèces invasives à interdire

Liste des espèces invasives

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

Document actualisé avec les données du CBNBP :

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

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

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

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

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

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

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

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

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

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste d'espèces locales recommandées

Liste d'espèces locales recommandées

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

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

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en coeur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines

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

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

LIANES

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

Lierre (*Hedera helix*)

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

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

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

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

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

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

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

Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

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

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

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

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
<i>Rumex crispus</i>	Patience crépue		européennes, hygrophiles
<i>Silene flos-cuculi</i>	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

Psychrophile : capable de survivre à des températures froides.