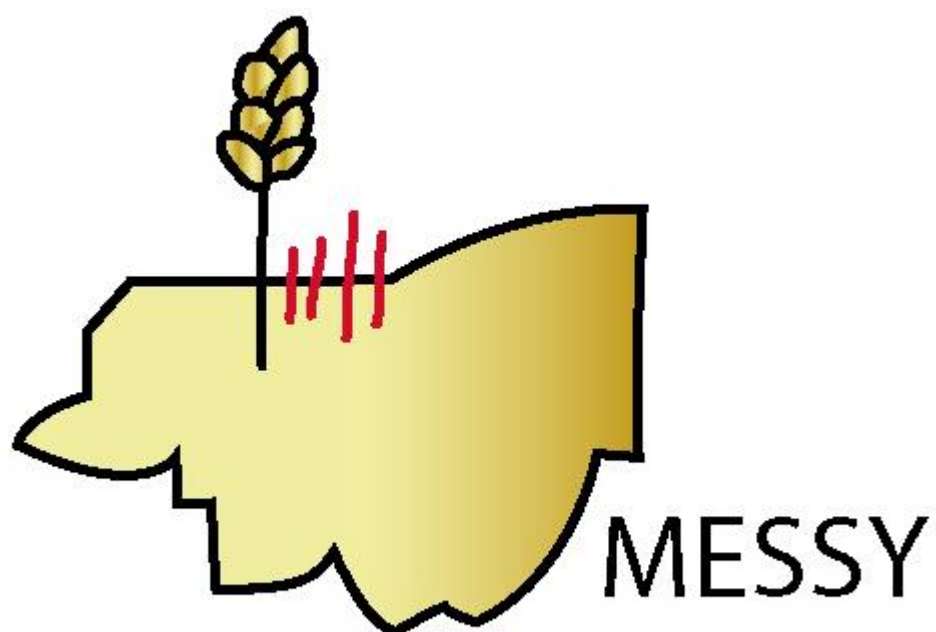


## RÉVISION DU PLU DE MESSY



## Table des matières

Division du territoire en zones .....	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	5
Description des articles règlementant les zones.....	5
DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	6
Rappels .....	6
.....	7
Autres règles et dispositions à respecter .....	7
.....	8
Définitions ( <i>sauf disposition contraire explicite dans le règlement de zone</i> ).....	8
.....	10
Modalités d'application du règlement.....	10
Dispositions générales pour l'insertion paysagère .....	10
Palette de nuances des enduits de façade de Seine-et-Marne.....	10
Dispositions générales pour le choix des essences végétales.....	13
Liste des essences locales préconisées .....	13
Liste des plantes invasives à proscrire .....	18
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U .....	19
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U .....	20
<b>Zone U</b> .....	21
<b>Zone UE</b> .....	33
<b>Zone UX</b> .....	37
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE AU.....	43
<b>ZONE AU</b> .....	43
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N.....	53
<b>ZONE A</b> .....	53
<b>ZONE N</b> .....	59
LISTE DU PATRIMOINE À CONSERVER.....	63

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- ❖ Le Plan Local d'Urbanisme détermine les règles générales d'utilisation des sols, à travers son règlement, et à travers le plan de zonage qui permet de localiser les différentes zones auxquelles correspondent différents modes d'occupation et d'utilisation des sols.
- ❖ Le règlement est constitué du présent règlement écrit, des documents graphiques délimitant les zones et secteurs, de ses annexes
- ❖ Le présent règlement couvre la totalité du territoire communal
- ❖ Le présent règlement est accompagné :
  - du **rapport de présentation** et du **projet d'aménagement et de développement durables** (PADD), qui permettent de comprendre le contexte général, la délimitation des zones et spécificités de ces dernières
  - d'**orientations d'aménagement et de programmation** relatives à certains secteurs
  - des documents graphiques, qui hormis le zonage, identifient d'autres dispositions réglementaires comme les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
  - des annexes qui peuvent apporter des indications essentielles comme les servitudes d'utilité publiques qui s'imposent aux terrains ou aux constructions. Figurent également dans les annexes les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.
- ❖ Les documents graphiques font en outre apparaître :
  - **les éléments végétaux répertoriés au titre du L151-19 ou 23 du Code de l'urbanisme** :  
La coupe et abattage de ces éléments identifiés au plan de zonage est soumis à déclaration préalable. Les espaces boisés à protéger sont identifiés par un motif croisé vert. Les arbres et haies protégés ou à planter sont identifiés par des cercles verts.
  - **Eléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme** :  
Tous les éléments de patrimoine repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques. Ils sont repérés au plan de zonage par une étoile jaune.  
Les concernant, en application des articles R 151-41, R421-25 et R421-28, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Le détail de leur intérêt et des éléments à préserver fait l'objet de l'annexe n°1 du règlement.

**Emplacements réservés** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L151-41, L151-32 et L152-2.

### Division du territoire en zones

Le territoire couvert par un plan local d'urbanisme est divisé en zones dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques :

- zones urbaines (U),
  - zone U, pour les secteurs pavillonnaires
  - Sous-secteur Ua, pour le centre-bourg
  - zone UX, pour les zones d'activités

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- zone UE : pour les équipements d'intérêt général et de service public
- zones d'urbanisation futures (AU)
  - zone AU : zone vouée à accueillir des logements
- zones agricoles (A)
  - zone A, zones protégées en vertu de leur potentiel agronomique, biologique ou économique
  - Sous-secteur Azh, zones protégées en vertu de la présence de zones humides avérées
- zones naturelles (N)
  - zone N, zones protégées en vertu de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages
  - Sous-secteur Nb : concerne le Moulin de Moulignon en tant que bâtiment remarquable
  - Sous-secteur Ne : secteur concerné par des équipements publics
  - Sous-secteur Nzh : secteur de protection des zones identifiées comme humides

Le secteur AU et le centre du village sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation.

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Description des articles règlementant les zones

### SECTION 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Destination des constructions et usages des sols

Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité fonctionnelle et sociale

### SECTION 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : Implantation par rapport aux voiries et emprises publiques

Article 5 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article 7 : Emprise au sol des constructions

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 : Aspect extérieur des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article 10: Abords de la construction

Article 11 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Article 12 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Stationnement

Article 13 : Gestion du stationnement

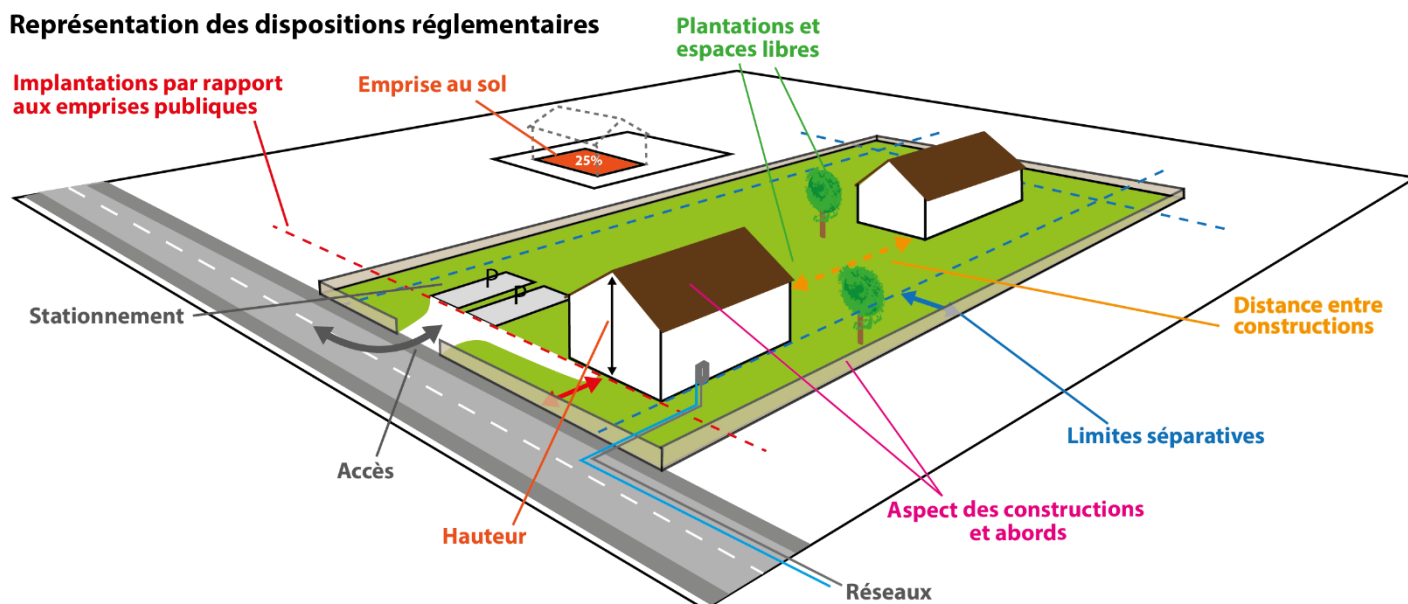
### SECTION 3 / ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 14 : Accès et voirie

Article 15 : Desserte des terrains par les réseaux publics

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

## Représentation des dispositions réglementaires



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Rappels

- ❖ Les installations et travaux divers (les parcs d'attraction et aires de jeux ouvertes au public, les aires de stationnement de plus de 9 véhicules, les affouillements et exhaussements du sol...), sont définis à l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.
- ❖ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, dans les espaces boisés classés, en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- ❖ Les demandes de défrichement sont soumis à déclaration pour les éléments végétaux classés au titre du L.151-19 ou 23 du code de l'urbanisme (CU). Lorsque les éléments végétaux ne sont pas existants, le classement vise à favoriser la plantation des arbres, haies ou bosquets.
- ❖ Les éléments remarquables du paysage classés au titre du L.151-19 CU doivent être préservés selon les dispositions précisées à l'annexe 1 de ce règlement. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- ❖ L'édification des clôtures (à l'alignement ou en limite de propriété) est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme),

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Autres règles et dispositions à respecter

- ❖ Les dispositions du **Règlement National d'Urbanisme - RNU** (titre 1<sup>er</sup> Chapitre 1 du Code de l'Urbanisme) restent applicables. Elles concernent :
  - Les restrictions aux abords des routes à grande circulation
  - Les conditions de desserte par les réseaux
  - La définition de la surface de plancher
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de 10 ans
  - L'impossibilité de s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou favorisant la réduction des émissions de GES (gaz à effet de serre) et à l'installation de dispositif de production d'énergies renouvelables à usage domestique, de dispositif de retenues des eaux pluviales. Ces dispositifs définis par décret sont les suivants : dispositifs, matériaux ou procédés sont :
    - 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
    - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités
    - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
    - 4° Les pompes à chaleur
    - 5° Les brise-soleils
  - La limitation du stationnement pour les équipements commerciaux
  - La restauration d'un bâtiment remarquable dont il reste l'essentiel des murs porteurs
  - Les conditions d'installation des caravanes, résidences mobiles, habitations légères

On notera que la partie réglementaire du RNU permet, quelles que soient les règles définies dans le PLU, de refuser un projet ou de ne l'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si il y a :

- atteinte à la salubrité ou sécurité publique
- atteinte à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- des conséquences dommageables pour l'environnement
- atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

- ❖ Les servitudes d'utilité publique instituent une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont décrites en annexe au Plan Local d'Urbanisme.
- ❖ Les règles spécifiques aux lotissements

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Définitions** (sauf disposition contraire explicite dans le règlement de zone)

### Lexique national (RNU)

**Annexes** : bâtiments ou locaux secondaires, non contigus à des constructions à usage d'habitation, constituant des dépendances fonctionnelles, tels que celliers, réserves, garages, remises, abris de jardin, abris bûches, ateliers non professionnels, locaux à vélos, piscine.

**Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte ou close.

**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.

**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.

**Emprise au sol** : superficie de sol de la projection verticale du volume des bâtiments, tous débords et surplombs inclus (sauf les ornements et débords de toiture non soutenus par des poteaux ou des encorbellements, sauf les parties de construction ne dépassant pas les 0,40 mètres au-dessus du terrain naturel avant travaux).

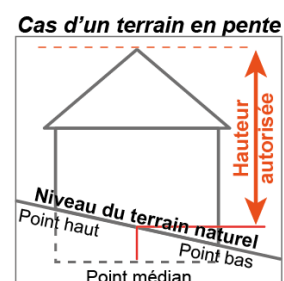
**Extensions** : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale, et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Sont considérés des constructions et aménagements existants celles n'excédant pas cumulativement, au choix :

- soit 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- soit 20%, selon les types de construction ou les articles du règlement concernés :
  - de la surface de plancher par rapport à la surface de plancher initiale,
  - de l'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol initiale.

**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.

**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 prospect et d'emprise au sol.

**Hauteur** : elle est mesurée depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, lucarnes,...), par rapport à la moyenne de l'altitude du terrain naturel sur l'emprise de la construction.



**Limites séparatives** : limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**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.

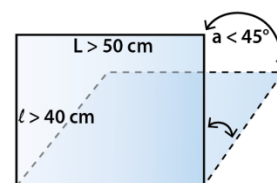
L'emprise publique correspond aux extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

### Définitions complémentaires

**Alignement** : limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

**Aménagements** : installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les « travaux » effectués sur ou dans une construction.

**Baie** : partie vitrée dans un bâtiment, qui est transparente, dont la surface excède 0,2 m<sup>2</sup> et qui présente un angle inférieur à 45° avec la verticale.



**Espace de pleine terre** : espace libre non bâti ni en surface, ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts, mais aussi en allée, cour, stationnement non imperméabilisé.

**Emprise publique** : espace public ouvert à la circulation publique (aire de stationnement, voie piétonne, ferrée etc.) ; ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la circulation publique (école, mairie, stades, cimetière, etc.).

**Espace commun** : espace privé de desserte de plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.

**Parties enterrées** : parties de construction qui n'excèdent pas 0,60m au-dessus ni du terrain naturel, ni du terrain après travaux.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Modalités d'application du règlement

- ❖ Les travaux, changement de destination, adaptation, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés, même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- ❖ Les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme hors modification ou révision simplifiée qui interviendrait ultérieurement.
- ❖ Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement des zones, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- ❖ Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9 du règlement des zones, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- ❖ Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- ❖ La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou le bâtiment considéré.
- ❖ Adaptations mineures possibles : uniquement lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- ❖ Dérogations possibles : uniquement pour 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, pour les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

### Dispositions générales pour l'insertion paysagère

#### Palette de nuances des enduits de façade de Seine-et-Marne

Pour l'aspect extérieur des constructions, les palettes proposées aux pages suivantes pourront servir de référence dans le choix des revêtement et des couleurs employées.

(Source CAUE 77, document téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://s4.e-monsite.com/2011/09/14/68377482palettes-de-couleur-pdf.pdf>)

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

# la façade

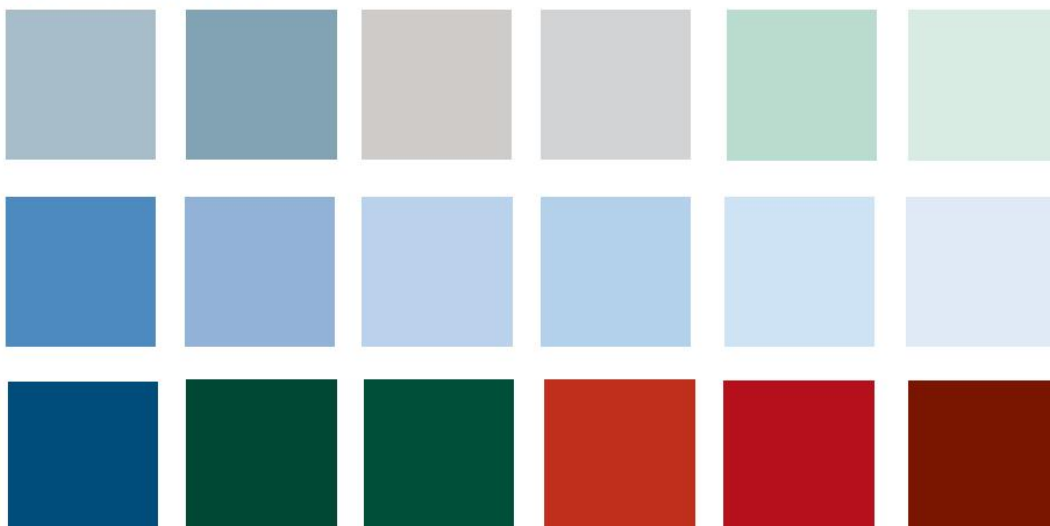
## palette de nuances

Les quelques références proposées ici permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

### Les enduits



### Les menuiseries



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

# la façade

## palette de nuances

*Les quelques références permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.*

### Les enduits



### Les menuiseries



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dispositions générales pour le choix des essences végétales

Liste des essences locales préconisées

Document de source Seine et Marne Environnement.



### Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 1/5

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

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 2/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Marcescent	Mai / Juin	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Populus nigra</i> "variété Seine"	Peuplier noir	Arbre	Indigène	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 3/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyrastrer</i>	Poirier sauvage	Arbre	Indigène	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Indigène	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mai / Juin	Vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Indigène	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	Indigène	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	Indigène	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	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier des chiens	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Rosier pimprenelle	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	0,8 – 2	Assez rapide	Épines

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 4/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Indigène	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Indigène	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 5/5

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

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Liste des plantes invasives à proscrire

Document de source Seine et Marne Environnement.

## Arbres et arbustes invasifs 1/1 (végétaux à éviter de planter)

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailanth glanduleux	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Juillet / Août	Jaune verdâtre	20 – 25	Rapide	Toxique (animaux) / Médicinal
<i>Acer negundo</i>	Érable negundo	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), Jaune vert (F)	9 – 20	Rapide au début	
<i>Berberis aquifolium</i>	Mahonia faux-houx	Arbuste	Naturalisé Comportement invasif	Étalé bas	Basique / Acide	Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Persistant	Février / Mars	Jaune vif	1 – 2	Moyenne	
<i>Buddleja davidii</i>	Arbre aux papillons	Arbuste	Naturalisé et invasif	Ouvert	Basique / Acide	Frais	Soleil	oui	Caduc	août / Septembre	Pourpre lilas	2 – 3	Rapide	
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise	Arbuste	Naturalisé et invasif émergent	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Persistant	Avril / Mai	Blanc	3 – 8	Moyenne	Toxique
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier d'automne	Arbre	Naturalisé et invasif	Colonnaire	Basique / Acide	Frais	Soleil	?	Caduc	Juin	Blanc	20 - 30	Moyenne	
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia	Arbre	Naturalisé et invasif	Conique large	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	?	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	20 – 25	Rapide au début	Comestible

 **Attention: ces espèces sont invasives\***

\* espèces invasives : espèces d'origine exotique introduites dans un nouveau domaine géographique. Elles présentent un caractère envahissant et remplacent les espèces sauvages locales, seules plantes hôtes pour la faune (insectes notamment).

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U qui sont les suivantes :

- Zone U, pour les extensions récentes de la commune
- Sous-secteur Ua, pour le tissu urbain caractéristique du centre-bourg
- Zone UE, pour les constructions d'intérêt général et de service public
- Zone UX, pour le tissu d'activités industrielles et tertiaires



## Zone U

La zone est concernée par une zone d’alerte potentiellement humide (zone humide de classe 3) repérée graphiquement en annexe.

### Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité

Destination des constructions et usages des sols

#### U1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les campings, caravanings et les habitats légers de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.444-1 et suivants du Code de l’Urbanisme,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets de toute nature,
- Les constructions à usage agricole,
- Les discothèques,
- Les carrières, affouillements et exhaussements du sol,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

#### U2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les constructions annexes isolées qui ne sont affectées ni à l’habitation ni l’activité sont autorisées, sous réserve que leur emprise au sol n’excède pas 20m<sup>2</sup>.

Les constructions à destination d’entrepôts, d’hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce ou d’artisanat sont autorisées sous réserve qu’elles soient compatibles avec l’habitat environnant et ne présentent pas de nuisances pour celui-ci.

La reconstruction à l’identique des bâtiments existants légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher effective avant destruction.

Les constructions ou extensions situées dans une zone d’alerte potentiellement humide repérée graphiquement en annexe sont autorisées, sous réserve que cette zone ait fait l’objet d’une étude pédologique ou floristique avérant l’absence de zone humide.

Une construction nouvelle faisant suite à la démolition d’un bâtiment identifié au titre de l’article L151-19 du Code de l’Urbanisme, par son implantation et sa volumétrie, devra présenter les mêmes caractéristiques d’implantation et de volumétrie et pourra dans ce cas déroger aux articles U6 à U10 du présent règlement.

Une bande de recul de 10 mètres de part et d’autre des cours d’eau depuis le haut de la berge est obligatoire.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Mixité fonctionnelle et sociale  
Non réglementé

*Section 2. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère*

Volumétrie et implantation des constructions

### U4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies ou emprises publiques décrites ci-dessous.

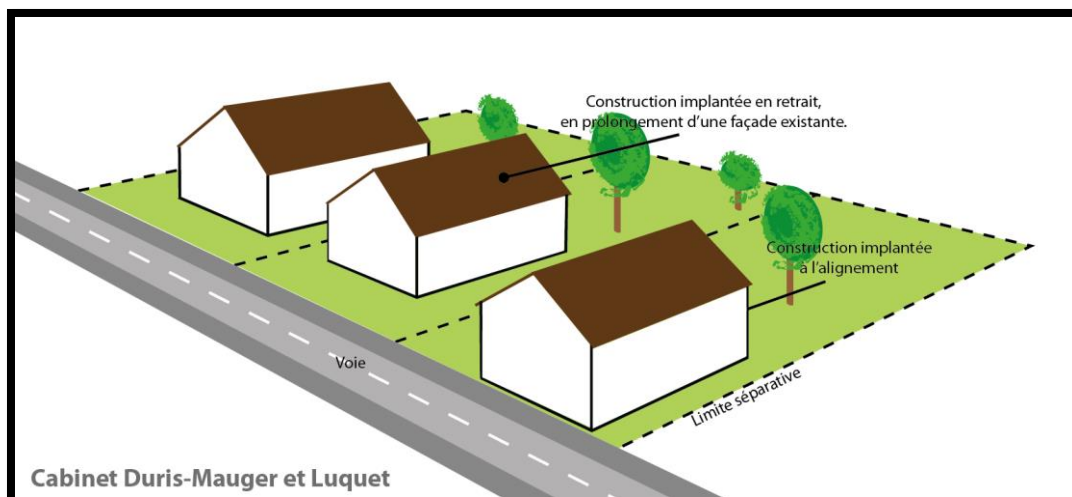
**Au sein du sous-secteur Ua :**

Dans une bande de 20 mètres, les constructions devront être implantées :

- À l'alignement des voies ;
- En retrait, en prolongement d'une façade existante d'une des constructions existantes sur la parcelle adjacente. En cas de retrait en prolongement d'une façade existante, une variation allant jusqu'à un mètre est tolérée ;
- En retrait, si un bâtiment est implanté simultanément sur la même parcelle.

Au-delà d'une bande de 20 mètres, seules les annexes, piscines et la réhabilitation des constructions existantes sont admises.

Schéma illustratif :



**Dans le reste de la zone U :**

Dans une bande de 30 mètres, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- En retrait de 6 mètres au minimum par rapport à la limite d'emprise publique ou privée
- En prolongement de la façade d'une des constructions existantes sur la parcelle ou une parcelle adjacente. Une variation allant jusqu'à 2 mètres est tolérée.

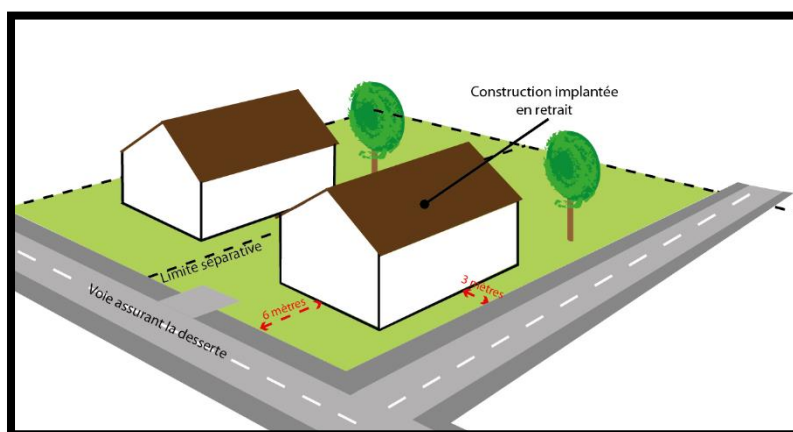
## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Une implantation différente peut être admise :

- Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, dans ce cas un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement sur la voie n'assurant pas l'accès principal à la parcelle est autorisée,
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.
- Pour les constructions identifiées à l'alignement sur l'orientation d'aménagement et de programmation relative à l'habitat et à l'aménagement.

Au-delà de la bande de 30 mètres, seules les annexes, piscines et la réhabilitation des constructions existantes sont admises.

Schéma illustratif :



Il n'est pas fixé de règles pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- Les reconstructions après démolition prévue à l'article U.2.

### U5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

**Au sein du sous-secteur Ua :**

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une limite séparative, et si possible sur la limite séparative sur laquelle est déjà implantée une construction mitoyenne présentant un pignon aveugle.

Les façades implantées sur une limite séparative ne doivent pas comporter de baies.

La valeur du retrait des constructions principales par rapport aux limites séparatives sur laquelle la construction n'est pas implantée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Elle ne peut être inférieure à 4 mètres, ou 3 mètres en cas de mur aveugle.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

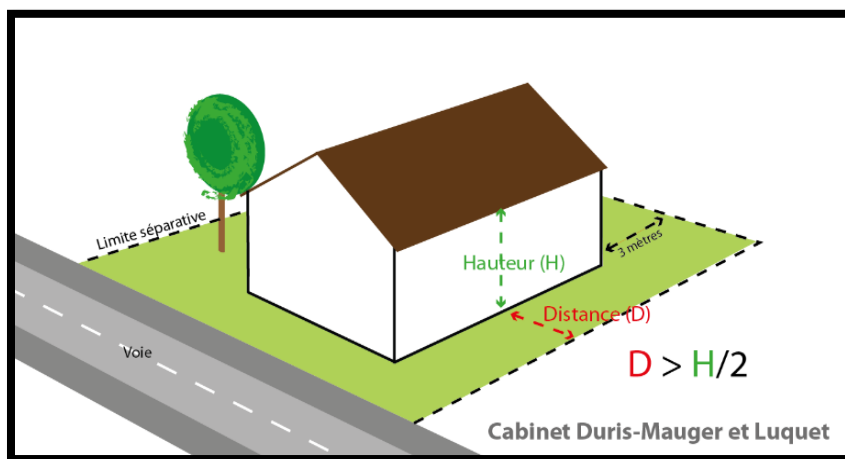
### Dans le reste de la zone U :

Les constructions doivent s’implanter sur une limite séparative au plus.

Les constructions implantées sur une limite séparative doivent, si cela est possible, s’implanter sur une limite séparative sur laquelle est déjà implantée une construction mitoyenne présentant un pignon aveugle.

La valeur du retrait par rapport aux limites séparatives est égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, ou 3 mètres en cas de mur aveugle.

### Schéma illustratif :



Cette règle ne s’applique pas aux bâtiments existants dans lesquels seraient faits des travaux de transformation, d’amélioration ou de confortation dans le volume existant.

Pour une meilleure intégration paysagère, une distance de 3 mètres minimum doit être conservée entre les bâtiments et la limite séparative en fond de parcelle.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d’assiette (topographie, décalage altimétrique par rapport à la voie assurant la desserte, configuration irrégulière de la parcelle...)
- Pour la réalisation de construction nécessaire aux services et aux équipements publics d’intérêt général.

### U6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Afin de permettre l’entretien facile des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l’incendie, la distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 8 mètres, ou 4 mètres en cas de mur aveugle.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu’il s’agit de locaux ou d’annexes isolées d’une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.



## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

### U7 EMPRISE AU SOL

#### Au sein du sous-secteur Ua :

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 60%.

En cas de toiture terrasse végétalisée complète, l'emprise au sol peut être majorée de 10%.

#### Dans le reste de la zone U :

L'emprise au sol, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40%.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 80% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, d'activités tertiaires ou de services.

En cas de toiture terrasse végétalisée complète, l'emprise au sol peut être majorée de 10%.

### U8 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 11 mètres au faîtage.

La hauteur à l'égout du toit des constructions principales doit être au moins égale à 3 mètres à partir de la cote de plancher du rez-de-chaussée.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

Les règles des hauteurs ne s'appliquent pas :

- Aux constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt général (la hauteur de la construction devra toutefois être adaptée à l'usage et s'intégrer harmonieusement dans son environnement urbain),
- À la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux réseaux ou à la voirie.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### U9 ASPECT EXTÉRIEUR

#### Dispositions générales

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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

Les dispositions relatives aux toitures, façades, matériaux et clôtures du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs ou de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des techniques écologiques nouvelles (habitat solaire, murs et toitures végétalisées...), sous réserve qu'une attention particulière soit portée à l'intégration de la construction dans son environnement urbain et paysager.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf en cas de nécessité démontrée. Pour cela, il s'agit d'éviter le terrassement systématique de plateforme en cas de déclivité du terrain et restituer au site sa morphologie générale après travaux. Les exhaussements et affouillements de sol liées à l'implantation des constructions et de leurs annexes doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation du terrain naturel et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur du remblai ou exhaussement (celui-ci étant mesuré entre la projection horizontale du point le plus haut du remblai et le point le plus bas du sol naturel avant travaux) ne doit pas dépasser :

- 40 centimètres si la pente moyenne du terrain est inférieure à 10%
- Un mètre si la pente moyenne du terrain est supérieure à 10%

Les constructions doivent répondre à une simplicité d'aspect.

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

### **Façade et matériaux**

Les aspects extérieurs des nouvelles constructions doivent être choisis en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale dans le choix des matériaux et la qualité de la finition.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.). Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.

La couleur des enduits de façade devra respecter la palette de nuances fournie dans les dispositions générales du présent règlement et être en harmonie avec celle des constructions déjà existantes dans la zone.

Ces dispositions pourront être ignorées en cas de reconstruction d'un bâtiment tel que défini à l'article U2, de l'aménagement d'un bâtiment existant, d'une construction à l'architecture contemporaine dont l'intégration urbaine aura été particulièrement justifiée ou de la construction d'un équipement public d'intérêt collectif.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les exhaussements des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

### **Au sein du sous-secteur Ua :**

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements. Les planches de rives à l'égout de toit sont interdites.

Les menuiseries des fenêtres doivent avoir des dimensions plus hautes que larges et des carreaux à dominante verticale.

Les volets seront composés de larges plages verticales et confortées de barres transversales sans adjonction de barres diagonales.

Les volets roulants sont tolérés si le boîtier est encastré de manière à ne pas être visible.

### **Toiture :**

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

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition d'assurer une intégration paysagère suffisante et qu'elles permettent la récupération des eaux pluviales.

Dans le cas de toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45°. Une toiture à une seule pente peut également être autorisée pour les annexes accolées ou isolées.

Il est imposé un aspect de tuile d'une densité minimale de 22/m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas.

Les toitures des annexes devront respecter une harmonie d'aspect et de couleur avec la construction principale.

La couleur des tuiles devra être en harmonie avec celle des constructions déjà existantes dans la zone (généralement ardoise ou brun vieilli). Les tons noirs, rouge vif, sablé champagne sont interdits.

Pour les toitures terrasses, les toitures végétalisées sont à privilégier ou d'apparence de couleur de même palette que les toitures en pente afin d'éviter une gêne visuelle liée à la réverbération de rayons lumineux.

### Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

#### U10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

### Plantations

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés ou plantés d'espèces locales, à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de surface libre de construction.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.

### Choix des essences végétales

D'une manière générale, pour les plantations des espaces de pleine terre, espaces verts, haies et arbres de haute tige, les espèces et essences locales conseillées par Seine-et-Marne Environnement et répertoriées dans les dispositions générales du présent règlement seront favorisées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations conseillées par Seine-et-Marne Environnement et répertoriées en annexe.

Les essences invasives suivantes sont déconseillées :

Les cotonéasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, et les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées dans les dispositions générales.

### Coefficient de pleine terre<sup>1</sup> et d'espaces verts

Une superficie au moins égale à 30% de la surface totale devra être aménagée en espace de pleine terre. Pour les jardins, seront privilégiés les arbres vergers (pommiers, poiriers, cerisiers,...) et les essences locales.

### Au sein du sous-secteur Ua :

Pour toutes les parcelles comportant des constructions à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 25% de la surface totale devra être aménagée en espaces de pleine terre. Pour les jardins, seront privilégiés les arbres vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...) et les essences locales.

## U11 ABORDS DE LA CONSTRUCTION

### Clôture :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les murs de soubassements anciens seront conservés et restaurés, sauf nécessité d'aménagement d'un accès. Ils peuvent être prolongés, auquel cas leur hauteur devra être conservée.

<sup>1</sup> Les espaces verts peuvent être aussi des espaces de pleine terre et inversement. Voir définition page 11

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

La hauteur des murs de clôtures en bordure des espaces de desserte ne pourra pas être supérieure à 2 mètres.

En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées :

- Par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur s'harmonise avec la construction principale et les constructions avoisinantes.
- D'éléments de forme simple disposés sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder un tiers de la hauteur totale de la clôture.
- D'une haie végétale composée d'essences locales variées, éventuellement doublée d'un treillis soudé vert à mailles larges.

Il est par ailleurs conseillé de percer une ouverture de 15cm de côté minimum tous les 5 mètres en bas des soubassements et murs afin de ne pas entraver la circulation de la petite faune de favoriser la biodiversité dans la commune.

En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

Il est conseillé de réaliser une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé à maille large pour favoriser la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

### ❖ Abords de la construction

- Les réseaux d'énergie et de télécommunication doivent être enterrés.
- Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu ou pas visibles depuis la voie ou les espaces publics.

## U12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

[Stationnement](#)

## U13 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement doivent être réalisées en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins et selon les dispositions suivantes :

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- Dimension minimum des places :
  - Longueur : 5 mètres
  - Largeur : 2,50 mètres

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemple : espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement, puis une place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 120m<sup>2</sup> par logement. Ces places devront être matérialisées en dehors de l'emprise de la construction.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective : 2 places par logement
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables. Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

Concernant le stationnement des vélos :

Habitat collectif : 0,75m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2, et 1,5m<sup>2</sup> par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> pour le local

Bureaux : 1,5m<sup>2</sup> de local pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

Activités économiques et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs

Etablissements scolaires : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves

### Section 3. Équipements et réseaux

#### U14 ACCÈS ET VOIRIE

La création ou l'aménagement de voiries ouvertes au public doit respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Toute construction doit avoir un accès d'au moins 4 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées, afin de garantir la meilleure sécurité au niveau de la circulation et des accès.
- La voirie interne, supportant une circulation automobile, de toute opération d'ensemble réalisée sous forme, notamment de lotissement, permis groupé, association foncière, etc. doit avoir une emprise minimale de 6 mètres et permettre aux véhicules de réaliser facilement un demi-tour.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Pour des raisons de sécurité, il pourra être demandé un recul hors des voies de circulation lors de l'ouverture ou de la fermeture du portail.

### U15 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

#### Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement :

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement annexé au PLU.

- Eaux pluviales

Tous les aménagements futurs, neufs, réhabilitations ou extensions devront privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales. Toute demande de dérogation sera assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

### U16 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être souterrain depuis la rue.



## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

### Zone UE

Pour favoriser la cohérence architecturale, l'article R.151-21 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles édictées par le PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

#### Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destination des constructions et usages des sols

##### UE1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas autorisé sous condition est interdit.

##### UE2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITION

Les installations ou constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sous condition de bonne intégration paysagère.

Les aménagements sur et à proximité des éléments recensés au titre des articles L151-19 et L151-23, à condition de permettre la préservation de ces éléments et leur mise en valeur selon les annexes 1 et 2.

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

#### Section 2. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation

##### UE4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

##### UE5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

### UE6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### UE7 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

### UE8 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UE9 ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

### UE10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, conservées ou remplacées par des espèces d'essences locales, et sous condition qu'elles soient inscrites dans la liste des espèces locales.

### UE11 ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### UE12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

## Stationnement

### UE13 STATIONNEMENT

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures pour les véhicules légers doivent être stabilisées et perméables.

Concernant le stationnement des vélos :

Activités économiques et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs

## Section 3. Équipements et réseaux

### UE14 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée adaptée aux caractéristiques de l'opération et satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des déchets.

### UE15 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

#### **Alimentation en eau potable**

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

#### **Eaux usées**

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

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

#### **Eaux pluviales**

Elles ne peuvent être rejetées sur la voie publique. Elles doivent être infiltrées sur le terrain.

Pour les constructions de bassins de collecte et de traitement des eaux pluviales, est demandée la végétalisation des bassins des eaux pluviales avec des essences locales et des techniques de génie écologique.

Il n'est pas fixé de règle pour les infrastructures et réseaux de communications électroniques.



## Zone UX

### *Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités*

#### Destination des constructions et usages de sols

##### **UX1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation, sauf dans les cas détaillés à l'article UX2,
- Les activités soumises à déclaration ou autorisation susceptibles de provoquer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitat,
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets de toute nature,
- Les discothèques,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol.

##### **UX2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Les constructions nouvelles à destination d'habitation ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve d'être nécessaire à la sécurité, au gardiennage ou au fonctionnement des activités.

Les travaux, installations ou aménagements affectant l'utilisation du sol, soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation des occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone.

Une bande de recul de 10 mètres de part et d'autres des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire.

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

### *Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### **UX4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou implantations nouvelles doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la voie assurant la desserte principale de la parcelle.

##### **UX5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance d'au moins 10 mètres de la limite séparative.

##### **UX6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Afin de permettre l'entretien facile des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, la distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 8 mètres, ou 4 mètres en cas de mur aveugle.

##### **UX7 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 60%.

##### **UX8 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres.

#### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### **UX9 ASPECT EXTÉRIEUR**

#### **Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

### Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.). Il doit être respecté une unité d'aspect et une couleur entre les différents murs d'une construction.
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (feutre asphalte, tôle ondulée...)

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

### UX10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX

#### Plantations

Les espaces libres doivent être plantés.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 500m<sup>2</sup>, ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations conseillées par Seine-et-Marne Environnement et répertoriées dans les dispositions générales.

#### Choix des essences végétales

D'une manière générale, pour les plantations des espaces de pleine terre, espaces verts, haies et arbres de haute tige, les espèces et essences locales conseillées par Seine-et-Marne Environnement et répertoriées dans les dispositions générales du présent règlement seront favorisées.

Les haies seront mélangées, libres et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé.

Les essences invasives suivantes sont déconseillées :

Les cotonéasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le sapin ou cèdre bleu, et les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées en annexe.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

### UX11 ABORD DES CONSTRUCTIONS

#### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

### UX12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

#### Stationnement

### UX13 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement doivent être réalisées en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins et selon les dispositions suivantes :

- Dimension minimum des places :
  - Longueur : 5 mètres
  - Largeur : 2,50 mètres

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemple espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logements, puis une place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> à partir de 120m<sup>2</sup>. Ces places devront être matérialisées en dehors de l'emprise de la construction.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.  
Au-delà de 150 mètres carrés de surface de vente, un nombre de places supplémentaires pourra être imposées.

Concernant le stationnement des vélos :

Habitat collectif : 0,75m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2, et 1,5m<sup>2</sup> par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> pour le local



## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Bureaux : 1,5m<sup>2</sup> de local pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

Activités économiques et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs

Etablissements scolaires : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves

Le stationnement et les aires de retournement ne doivent pas être effectuées sur l'emprise publique.

### Section 3. Équipements et réseaux

#### UX14 ACCÈS ET VOIRIE

La création ou l'aménagement de voiries ouvertes au public doit respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Toute construction doit avoir un accès d'au moins 6 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées, afin de garantir la meilleure sécurité au niveau de la circulation et des accès.
- La voirie interne supportant une circulation automobile doit avoir une emprise minimale de 6 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée, le dimensionnement des voies devant être adapté aux fonctions et usages assurés par la voirie.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Pour des raisons de sécurité, il pourra être demandé un recul du portail permettant l'accès à la parcelle pour permettre le stationnement des véhicules hors des voies de circulation lors de l'ouverture ou de la fermeture du portail.

#### UX15 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

##### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement annexé

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

au PLU.

- Eaux pluviales :

Tous les aménagements futurs, neufs, réhabilitations ou extensions devront privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales. Toute demande de dérogation sera assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

### UX16 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être souterrain depuis la rue.

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE AU

## ZONE AU

### *Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités*

#### Destination des constructions et usages des sols

##### AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les campings, caravanings et les habitats légers de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets de toute nature,
- Les constructions à usage agricole,
- Les discothèques,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

##### AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les constructions isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité sont autorisées, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50m<sup>2</sup>.

#### Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE AU

### Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### AU 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées en retrait de 5 mètres au minimum par rapport à la limite d'emprise publique ou privée.

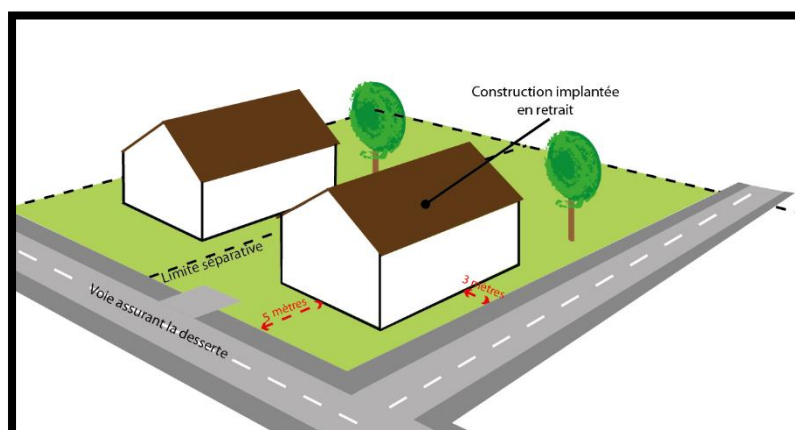
Dans une bande de 30 mètres, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- En retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise publique ou privée
- En prolongement de la façade d'une des constructions existantes sur la parcelle ou une parcelle adjacente. Une variation allant jusqu'à un mètre est tolérée.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, dans ce cas un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement sur la voie n'assurant pas l'accès principal à la parcelle est autorisée.

Au-delà d'une bande de 30 mètres, seules les annexes et les piscines sont admises.

Schéma illustratif :



##### AU 5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au plus.

Les constructions implantées sur une limite séparative doivent, si cela est possible, s'implanter sur une limite séparative sur laquelle est déjà implantée une construction mitoyenne présentant un pignon aveugle.

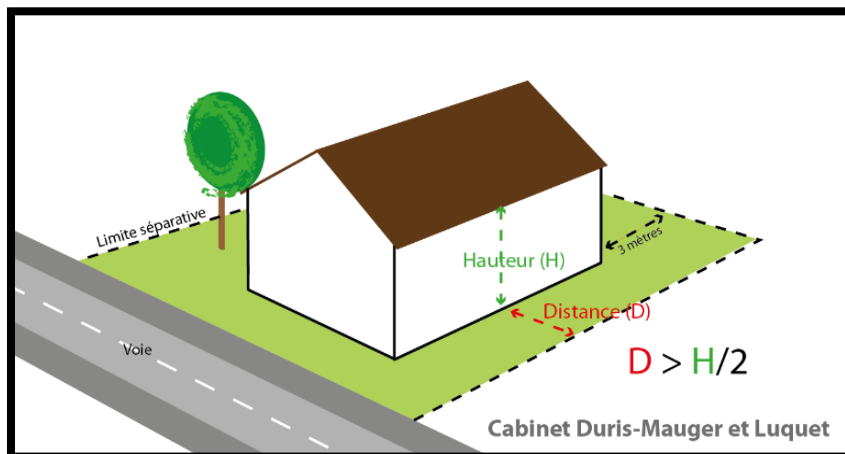
La valeur du retrait par rapport aux limites séparatives est égale à la moitié de la hauteur de la

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE AU

construction mesurée à l'égoût de toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, ou 3 mètres en cas de mur aveugle.

Pour une meilleure insertion paysagère, une distance de 3 mètres minimum doit être conservée entre les bâtiments et la limite séparative en fond de parcelle.

Schéma illustratif :



### AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Afin de permettre l'entretien facile des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, la distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 6 mètres, ou 3 mètres en cas de mur aveugle.

Elle est ramenée à 1,5 mètre lorsqu'il s'agit de locaux ou d'annexes isolées d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### AU 7 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40%.

En cas de toiture terrasse végétalisée complète, l'emprise au sol peut être augmentée à 50%.

### AU 8 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 11 mètres. La hauteur à l'égoût du toit des constructions principales doit être au moins égale à 3 mètres.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE AU

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### AU 9 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les dispositions relatives aux toitures, façades, matériaux et clôtures du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs ou de projets d'architecture contemporaines ou utilisant des techniques écologiques nouvelles (habitat solaire, murs et toitures végétalisés...), sous réserve qu'une attention particulière soit portée à l'intégration de la construction dans son environnement urbain et paysager.

Les constructions doivent répondre à une simplicité d'aspect.  
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

#### **Façade et matériaux**

Les aspects extérieurs des nouvelles constructions doivent être choisis en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale dans le choix des matériaux et la qualité de la finition.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.). Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.

La couleur des enduits de façade devra respecter la palette de nuances fournie dans les dispositions générales du présent règlement et être en harmonie avec celle des constructions déjà existantes dans la zone.

Les exhaussements des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

#### **Toitures**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45°. Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les annexes accolées ou isolées.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE AU

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes à capucine ou à fronton en façade sur rue.

Les toitures des annexes devront présenter une harmonie d'aspect et de couleur avec la construction principale.

Il est imposé un aspect de tuile d'une densité minimale de 22/m<sup>2</sup>.

La couleur des tuiles devra être en harmonie avec celle des constructions déjà existantes dans la zone (générale ardoise vieilli ou brun vieilli). Les tons noir, rouge vif, sablé champagne sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition qu'elles permettent la récupération des eaux pluviales.

Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas.

### Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

#### AU 10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX

##### Plantations

D'une manière générale, pour les plantations des espaces de pleine terre, espaces verts, haies et arbres de haute tige, les espèces et essences locales conseillées par Seine-et-Marne Environnement et répertoriées dans les dispositions générales du présent règlement seront favorisées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés ou plantés d'espèces locales, à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de surface libre de construction.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.

##### Choix des essences végétales

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations conseillées par Seine-et-Marne Environnement et répertoriées dans les dispositions générales.

Les haies seront mélangées, libres et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé.

Les essences invasives suivantes sont déconseillées :

Les cotonéasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonie, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, et les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire sont listées dans les dispositions générales.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE AU

### AU 11 ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les murs ou soubassements anciens seront conservés et restaurés, sauf nécessité d'aménagement d'un accès. Ils peuvent être prolongés, auquel cas leur hauteur devra être conservée.

La hauteur des murs ou clôtures en bordure des espaces de desserte ne pourra pas être supérieure à 2 mètres.

**En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées :**

- Par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur s'harmonise avec la construction principale et les constructions avoisinantes.
- D'éléments de forme simple disposés sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder un tiers de la hauteur totale de la clôture.
- D'une haie végétale composée d'essences locales variées, éventuellement doublée d'un treillis soudé vert à maille large.

Il est par ailleurs conseillé de percer une ouverture de 15cm de côté minimum tous les 5 mètres en bas des soubassements et murs afin de ne pas entraver la circulation de la petite faune, de favoriser la biodiversité dans la commune.

**En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.**

Il est conseillé de réaliser une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé à maille large pour favoriser la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

### AU 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles ; des oiseaux, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

### Stationnement

### AU 13 NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation,



## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE AU

Les aires de stationnement doivent être assurées en dehors des voies.

- Dimension minimum des places  
Longueur : 5 mètres  
Largeur : 2,50 mètres

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement, puis une place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 120m<sup>2</sup> par logement. Ces places devront être matérialisées en dehors de l'emprise de la construction.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemple : espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables. Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

### Stationnement des vélos :

Concernant le stationnement des vélos :

Habitat collectif : 0,75m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2, et 1,5m<sup>2</sup> par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> pour le local

Bureaux : 1,5m<sup>2</sup> de local pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

Activités économiques et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs

Etablissements scolaires : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves

### Section 3. Équipements et réseaux

#### AU 14 ACCÈS ET VOIRIE

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE AU

La création ou l'aménagement de voiries ouvertes au public doit respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Toute construction doit avoir un accès d'une largeur d'au moins 4 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées, afin de garantir la meilleure sécurité au niveau de la circulation et des accès.
- Aucune habitation ne peut prendre accès sur une voie exclusivement piétonne ou cyclable.
- La voirie interne, supportant une circulation automobile, de toute opération d'ensemble réalisée sous forme, notamment de lotissement, permis groupé, association foncière, etc. doit avoir une emprise minimale de 4 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée, le dimensionnement des voies devant être adapté aux fonctions et usages assurés par la voirie.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Pour des raisons de sécurité, il pourra être demandé un recul du portail permettant l'accès à la parcelle pour permettre le stationnement des véhicules hors des voies de circulation lors de l'ouverture ou de la fermeture.

### AU 15 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

#### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement :**

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement annexé au PLU.

- Eaux pluviales :

Tous les aménagements futurs, neufs, réhabilitations ou extensions devront privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales. Toute demande de dérogation sera assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

**AU 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité basse tension) doit être souterrain depuis la rue.

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.



## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

### ZONE A

#### *Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités*

#### **Destination des constructions et usages des sols**

##### **A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont mentionnées à l'article A2.

##### **Dans le sous-secteur Azh :**

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites, excepté ceux mentionnés à l'article A2.

##### **A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Sont autorisées les constructions et installations si elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qui en constituent le complément.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont destinées au logement des exploitants agricoles ou des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des installations.

Les installations et dépôts, classés ou non, sont autorisés si ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou en constituent le complément.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, comblement, affouillement ou exhaussement des sols, sont autorisées s'ils contribuent à l'intérêt général ou s'ils constituent un moyen d'améliorer la protection de l'environnement.

Dans le cas où ces constructions seraient situées dans une zone d'alerte potentiellement humide, repérée en annexe du PLU, elles ne seront autorisées que sous réserve que cette zone ait fait l'objet d'une étude pédologique avérant de l'absence de zone humide sous réserve de l'application des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet.

Une bande de recul de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'une bonne intégration paysagère et dans la limite de 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

##### **Au sein du sous-secteur Ab :**

Les carrières à condition que la remise en état après extraction permette au site d'être à nouveau cultivé.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

### Au sein du sous-secteur Azh :

Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées si ceux-ci ne représentent pas d'enjeux environnementaux sur ces secteurs.

Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

*Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

### Volumétrie et implantation des constructions

#### A4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 75 mètres de la RD404 ou 10m des autres voies.

#### A5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives de la propriété.

#### A6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions non contiguës devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres les unes des autres.

#### A8 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres.

La hauteur totale des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 15 mètres.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 10 mètres au faîtage. Les constructions à usage d'habitation devront avoir une hauteur à l'égout du toit au moins égale à 3

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

mètres.

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### A9 ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions devront présenter des couleurs discrètes (gris ou marron) de préférence mates.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions annexes doivent présenter le même soin que celle de la construction principale.

### Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

#### A10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX

##### Préservation des éléments de continuité écologique :

Les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'Urbanisme.

##### Plantations :

Les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, chapelets de mares... doivent être conservés dans la mesure du possible.

##### Choix des essences végétales :

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (dispositions générales) est interdite.

Il est interdit de planter des haies monospécifiques, ainsi que des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales, citées dans les dispositions générales, dans les nouvelles plantations.

#### A12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

### Stationnement

#### A13 NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemple espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés). Les espaces enrobés devront être limités.

### Section 3. Équipements et réseaux

#### A14 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.

Un accès doit avoir une largeur de 5 mètres au minimum.

Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles doivent avoir un accès commun avec les bâtiments d'exploitation agricole.

#### A15 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

##### Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement annexé au PLU.

- Eaux pluviales :

Tous les aménagements futurs, neufs, réhabilitations ou extensions devront privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales. Toute demande de dérogation sera assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.



## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

### **A16 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être souterrain.

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.



## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

### ZONE N

#### *Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités*

#### **Destination des constructions et usages des sols**

##### **N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N2.

#### **Rappel :**

Sont interdits :

- Tous travaux, occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre l'existence ou la qualité hydraulique et biologique des zones humides, excepté ceux mentionnés à l'article N.2.
- Les dépôts divers.

#### **Au sein du sous-secteur Nzh :**

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau.

L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.

#### **Sont interdits en zone Nzh :**

- 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, excepté ceux mentionnés à l'article N.2.,
- Les comblements, affouillements, exhaussements,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

##### **N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Une bande de recul de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Les constructions d'équipements de valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

au public peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne insertion sur le site.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, comblement, affouillement ou exhaussement des sols, sont autorisées, s'ils contribuent à l'intérêt général ou s'ils constituent un moyen d'améliorer la protection de l'environnement.

Dans le cas où ces constructions seraient situées dans une zone d'alerte potentiellement humide, repérée en annexe, elles ne seront autorisées que sous réserve que cette zone ait fait l'objet d'une étude pédologique avérant l'absence de zone humide sous réserve de l'application des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet.

### **Au sein du sous-secteur Nb :**

L'aménagement des constructions existantes dans leur volume est autorisé sous réserve d'être nécessaire à un usage d'hôtellerie, de gîte, de restauration, de bureau, de service ou de logement de fonction ou de gardiennage.

### **Au sein du sous-secteur Nzh :**

Les travaux, occupations, utilisations du sol ou aménagements liés à un projet d'infrastructure sont autorisés, sous réserve de l'application des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet.

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## *Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

### **Volumétrie et implantation des constructions**

#### **N4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres de la RD404. Elles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 4 mètres de celui-ci pour n'importe quelle autre voie.

#### **N5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait, la marge de reculement doit être au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas fixé d'autres règles d'implantation ni de gabarit.

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **N9 ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions devront utiliser des matériaux naturels et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

### N10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX

#### Préservation des éléments de continuité écologique :

Les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, chapelet de mares... doivent être conservés dans la mesure du possible.

#### Choix des essences végétales :

Toute plantation d'espèces cataloguées (dans les dispositions générales) est interdite.

Il est interdit de planter des haies monospécifiques, ainsi que des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales, citées dans les dispositions générales, dans les nouvelles plantations.

### N11 ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures seront constituées de manière à permettre le passage de la petite faune.

### N12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

## Stationnement

### N13 STATIONNEMENT

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemple espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés). Les espaces enrobés devront être limités.

#### Au sein du sous-secteur Nzh :

Si la zone Nzh est ouverte au public, sont 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 condition que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre plantation ne soit possible.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A et N

### *Section 3. Équipements et réseaux*

#### **N14 ACCÈS ET VOIRIE**

Les éventuelles restaurations de chemins ne devront se faire qu'avec des matériaux compatibles avec la nature du sol et ne présentant pas de risque de dégradation du milieu de quelque nature que ce soit.

#### **N15 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

Toute imperméabilisation du sol devra prévoir des aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.

#### **N16 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

## LISTE DU PATRIMOINE À CONSERVER

### Corps de ferme situé au 1 rue de Charny



L'implantation du corps de ferme situé à l'angle de la rue de Charny et de la rue de Claye-Souilly est à conserver. Elle est typique des corps de ferme de Seine-et-Marne et participe au paysage rural de la commune.

**Corps de ferme dit « du château »**

L'implantation du corps de ferme dit « du château » situé au 27 rue de Charny est à conserver. La cour commune et l'implantation des bâtiments participent au paysage rural de la commune et de Seine-et-Marne.



## La mairie



Le bâtiment de la mairie est à conserver pour la façade.

### La construction située au 23 rue de Moulignon



La façade de la construction située au 23 rue de Moulignon, ainsi que la hauteur de la construction sont à conserver.

### Corps de ferme et la demeure dit « château de la Dîmeresse »



Les bâtiments situés à l'entrée Sud de la commune sont à conserver pour le caractère patrimonial qu'ils représentent. Cela comprend le château de la dimeresse et les corps de ferme.