

Mairie de TROCY-EN-MULTIEN

Place de la Mairie
77 440 TROCY-EN-MULTIEN

COMMUNE DE TROCY EN MULTIEN

PLAN LOCAL D'URBANISME

3-Règlement



40, Rue Moreau Duchesne
77 910 Varreddes
Tél : 01.64.33.18.29
Fax : 01.60.09.19.72
Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com
Web : <http://www.cabinet-greuzat.com>

*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du PLU
par le Conseil Municipal, en date
du : ___/___/20__*

Le Maire

Sommaire

✓	
✓	
. INTRODUCTION	4
ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	4
ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE III – MENTIONS GRAPHIQUES	6
ARTICLE IV - PERMIS DE DÉMOLIR	6
ARTICLE V - RAPPEL DES TEXTES	6
✓	
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	8
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	9
U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	9
U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	9
U 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	10
U 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	10
U 5 - La superficie minimale des terrains constructibles.....	11
U 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	11
U 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	11
U 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	12
U 9 - L'emprise au sol des constructions.....	12
U 10 - La hauteur maximale des constructions	12
U 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	13
U 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	14
U 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	15
U 14 - Le coefficient d'occupation du sol	15
U 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales	15
U 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	15
✓	
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	16
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	17
N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	17
N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	18
N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	19
N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	19
N 5 - La superficie minimale des terrains constructibles	20
N 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	20
N 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	20
N 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	20
N 9 - L'emprise au sol des constructions	20
N 10 - La hauteur maximale des constructions	21
N 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	21

N 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	21
N 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	21
N 14 - Le coefficient d'occupation du sol	22
N 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales	22
N 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	22
✓.....	I
V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	23
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	24
A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	24
A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	25
A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	25
A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	25
A 5 - La superficie minimale des terrains constructibles	26
A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	26
A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	26
A 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	27
A 9 - L'emprise au sol des constructions	27
A 10 - La hauteur maximale des constructions	27
A 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	27
A 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	27
A 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	27
A 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10.....	28
A 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales	28
A 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	28
✓.....	V
. ANNEXES	29

I. INTRODUCTION

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

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

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

ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

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

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

Le plan de zonage définit une seule zone urbaine « **U** » qui correspond au tissu urbain de TROCY-EN-MULTIEN.

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

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

Le plan de zonage définit un secteur distincts « **Nc** » qui correspond au périmètre actuel du site d'exploitation de la carrière.

Chaque chapitre comporte les seize articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.
- Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.
- Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (COS)
- Article 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.

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

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

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

ARTICLE III – MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques correspondant à :

- **des espaces boisés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ; Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- **des emplacements réservés** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-41 et L.152-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, est repéré sur le plan de zonage. La liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire, figure dans la pièce n°5 des annexes du présent dossier de PLU et sur la légende du plan de zonage ;
- **des mares à préserver** au titre de l'article L.3151-19 code de l'urbanisme.
- **des espaces paysager à protéger** au titre de l'article L.151-16 code de l'urbanisme.
- **des bâtiments à conserver et à valoriser** au titre de l'article L.151-19 code de l'urbanisme.
- **des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination** au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

ARTICLE IV - PERMIS DE DÉMOLIR

L'ensemble du territoire communal est soumis à permis de démolir par délibération du Conseil Municipal du 02/10/2007.

ARTICLE V - RAPPEL DES TEXTES

Les clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 02/10/2007.

Les vestiges archéologiques

- 1) Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :
« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges

d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

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

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

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

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

Les coupes et abattages d'arbres

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

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

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

Les divisions

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

II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U correspond au tissu urbain de TROCY-EN-MULTIEN. Elle regroupe les principaux logements et équipements publics de la commune.

La zone U est concernée par :

- des emplacements réservés,
- des espaces paysager à protéger,
- des bâtiments à conserver et à protéger,
- la contrainte de la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome PARIS CHARLES DE GAULLE.

U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U :

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

1.2 Les constructions à destination d'activité industrielle ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.2.

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

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

1.5 Toutes constructions dans l'espace paysager à protéger, délimité sur le plan de zonage, ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.4.

1.6 Les constructions à destination d'habitat dans les bâtiments à conserver et à valoriser ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.5.

U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

2.1 Les constructions à destination d'artisanat dans la limite de 500 m² de Surface de Plancher.

2.2 Les constructions à destination d'activité industrielle dans la limite de 500 m² de Surface de Plancher.

2.3 Les constructions à destination d'entrepôt dans la limite de 500 m² de Surface de Plancher et à condition qu'elles soient liées à une activité d'artisanat ou industrielle autorisée.

2.4 Dans l'espace paysager à protéger, délimité sur le plan de zonage, les annexes sont autorisées dans la limite de 50 m² de Superficie de Plancher et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 50 m² de Superficie de Plancher.

2.5 Dans les bâtiments à conserver et à valoriser, définis sur le plan de zonage, la création de logements est autorisée à raison d'un seul logement par bâtiment et à condition de s'inscrire dans la volumétrie du bâti existant sans créer de nouvelles ouvertures sur l'espace public.

U 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

3.2 La création de voies nouvelles est interdite.

3.2 Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise. Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 25 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

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

U 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, dans les cours d'eau et égouts pluviaux, est interdit.

Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

En absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

4.2.2 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales des constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

U 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

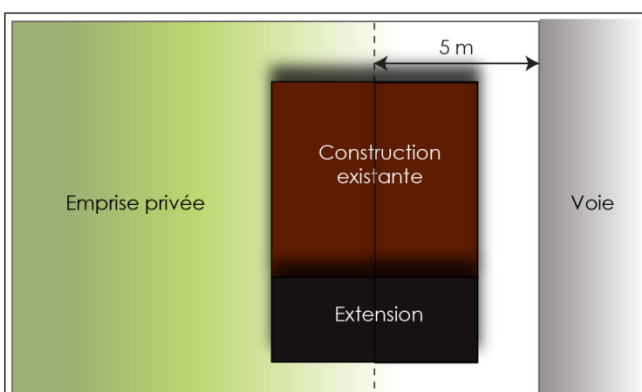
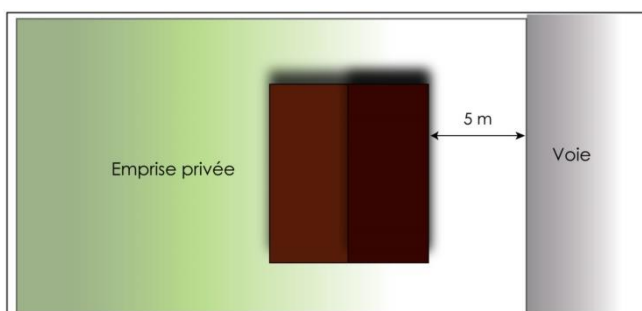
U 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres mesuré depuis les voies et/ou emprises publiques existantes.

6.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R121 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

6.3 Pour les constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, implantées à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 5 mètres de la voie, les extensions peuvent être implantées dans la continuité du bâti existant.

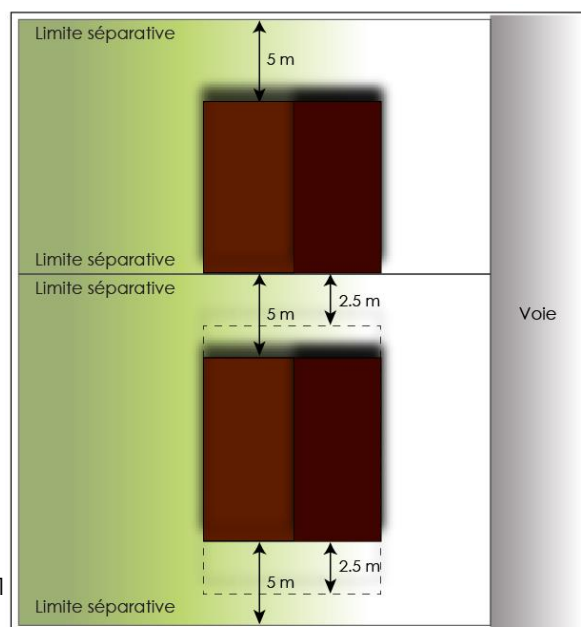
6.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait des voies et/ou emprises publiques existantes.



U 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une limite séparatives latérales et avec un retrait minimum de 5 mètres de l'autre séparative,
- avec un retrait minimum de :
 - 2.5 mètres des limites séparatives, en cas de façade aveugle,



- 5 mètres des limites séparatives, en cas de façade comportant au moins une ouverture.

7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R121 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

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

U 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 Une distance de 5 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contiguës, sur une même unité foncière.

8.2 La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les annexes.

8.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R121 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

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

U 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

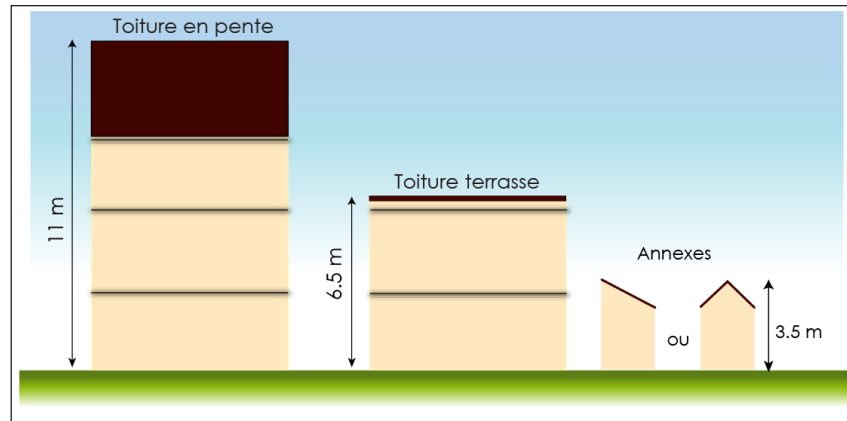
9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

U 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres au point le plus haut, mesurés depuis le terrain naturel, en cas de toiture à pente.

10.2 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6.5 mètres au point le plus haut, mesurés depuis le terrain naturel, en cas de toiture terrasse.



10.3 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit.

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

U 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Toitures et ouvertures de toit

11.1.1 Les pentes des toitures doivent être comprises entre 35 et 45°, avec un débord maximum de 30 cm sur les pignons.

11.1.2 Les pentes des toitures des annexes peuvent être mono pentes et/ou inférieures à 35°, avec un débord maximum de 30 cm sur les pignons.

11.1.3 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas, des verrières et des abris de piscine.

11.1.4 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas, verrières et abris de piscine) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie.

11.1.5 Les toitures couvertes de tôles sont interdites.

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

11.2 Matériaux des constructions

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

11.2.2 La coloration des enduits et des peintures des façades doit être conforme à la palette chromatique située en annexe.

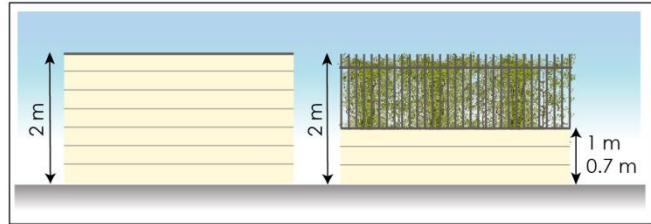
11.2.3 La coloration des menuiseries, des portes et des volets doit être blanche ou conforme à la palette chromatique située en annexe.

11.3 Clôtures

11.3.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

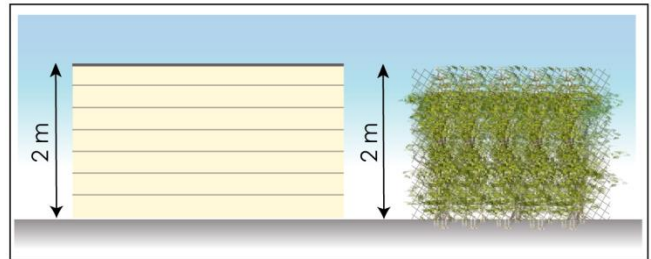
11.3.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres, en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0.70 et 1 mètre, surmonté d'une grille à clairevoie ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.



11.3.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres, en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un treillis grillagé doublé ou non d'une haie vive, ou d'éléments brises vues, d'une hauteur maximale de 2 mètres.



U 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

12.3 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après, avec un minimum de 2 places par logement :

superficie du logement (Surface de Plancher)	de 0 m ² à moins de 60 m ²	de 61 m ² à moins de 120 m ²	Au-delà de 121 m ² , par tranche de 50 m ²
nombre de places à créer	2	3	1

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

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

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

12.6 Pour les constructions à destination de commerce, de bureau et/ou d'artisanat, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement pour 55 m² de Superficie de Plancher.

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

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, une superficie représentant 1,5 % de la Superficie de Plancher, pour 100 m² de Superficie de Plancher.

U 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Les espaces verts doivent représenter au minimum 20% de l'unité foncière.

13.2 Les aires de stationnement de plus de 3 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 3 places.

13.3 Toute espèce végétale cataloguée invasive est interdite (voir liste en annexe).

U 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

U 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

U 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

La zone N comporte un secteur Nc, correspondant au périmètre d'autorisation d'exploitation de la carrière CLAMENS.

La zone N est concernée par :

- des espaces boisés classés,
- des espaces paysager à protéger,
- une mare à préserver,
- une servitude de Conservation des Eaux source le long du Ru des ELOUATS et de LA THEROUANNE,
- un périmètre de protection des Monuments Historiques (église SAINT VICTOR au PLESSIS-PLACY)
- des lignes électriques aériennes (CHAMBRY-LIZY)
- Une zone en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer (Ligne TGV Est-Européen de PARIS-STRASBOURG)
- une canalisation de gaz (MITRY MORY / GERMIGNY SOUS COULOMBS)
- des enveloppes d'alerte de zones humides
- la contrainte de la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome PARIS CHARLES DE GAULLE.

N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdits dans la zone N et le secteur Nc :

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

1.1.2 Les constructions à destination d'activité industrielle ;

1.1.3 Les constructions à destination d'artisanat ;

1.1.4 Les constructions à destination de commerce ;

1.1.5 Les constructions à destination de bureau ;

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

1.1.7 Les constructions à destination d'habitat.

1.1.8 Les constructions à destination d'entrepôt.

1.1.9 Les terrains aménagés de camping et de caravanes.

1.1.10 Le stationnement des caravanes isolées.

1.1.11 L'exploitation des carrières ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.2.

1.1.12 Les nouvelles constructions et les extensions de construction dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article N2.1.5 ;

1.2 Sont interdits dans la zone N :

1.2.1 L'exploitation des carrières.

1.2.2 Les remblais, affouillement, exhaussements et les dépôts sauvages de toute nature, dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article N 2.1.2 ;

1.2.3 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article N 2.1.3 portant atteinte à la zone humide de classe 2 DRIEE reportée sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :

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

1.2.4 Toutes constructions dans l'espace paysager à protéger, délimité sur le plan de zonage, ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.1.4.

N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Sont soumis à conditions dans la zone N :

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

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

2.1.3 Dans les zones humides telles que décrites au 1.2.3 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

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

réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

2.1.4 Dans l'espace paysager à protéger, délimité sur le plan de zonage, sont autorisées :

- les annexes, dans la limite de 50 m² de Superficie de Plancher,
- les extensions des constructions à destination d'habitat, existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² de Superficie de Plancher,
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leurs intégrations paysagères soient particulièrement étudiées.

2.1.5 Dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau, les nouvelles constructions, les extensions des constructions, les remblais, les affouillements et les exhaussements de toute nature à condition d'être liée à la gestion et à l'entretien des cours d'eau et/ou un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux.

2.1.6 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux services publics, notamment aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

2.2 Sont soumis à conditions dans le secteur Nc :

L'exploitation des carrières ainsi que les bâtiments et installations nécessaires, à condition qu'elle soit de nature à exploiter à ciel ouvert, le sablon et le calcaire, avec broyage, concassage et criblage de minerais et autres produits naturels ou artificiels et que la remise en état par remblayage avec des matériaux inertes respecte bien les dispositions précisées dans l'autorisation préfectorale en vigueur à la date d'approbation du PLU.

N 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, dans les cours d'eau et égouts pluviaux, est interdit.

Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

En absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

4.2.2 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales des constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

N 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

N 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

6.2 Les autres constructions autorisées doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum de l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer.

N 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

7.2 Les autres constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres de la limite avec la zone U et 6 mètres de toutes les autres limites séparatives.

N 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

N 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises), ne pourra excéder 5% de l'unité foncière.

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

N 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

11.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux services publics, notamment aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

N 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Dans l'ensemble de la zone N et du secteur Nc :

13.1.1 Toute espèce végétale cataloguée invasive est interdite (voir liste en annexe).

13.2 Dans la zone N :

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

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

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

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

N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementé.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond à une zone naturelle protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

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

La zone A est concernée par :

- un périmètre de protection des Monuments Historiques (église SAINT VICTOR au PLESSIS-PLACY)
- des lignes électriques aériennes (CHAMBRY-LIZY)
- des enveloppes d'alerte de zones humides
- la contrainte de la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome PARIS CHARLES DE GAULLE.

A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :

1.1 Les constructions à destination d'activité industrielle.

1.2 Les constructions à destination d'artisanat, ne respectant pas les conditions de l'article A2.4.

1.3 Les constructions à destination de commerce.

1.4 Les constructions à destination de bureau.

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

1.6 Les constructions et réalisations à destination d'habitat, ne respectant pas les conditions des articles A2.2 et A2.3.

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

1.8 Les terrains aménagés de camping et de caravanes.

1.9 Le stationnement des caravanes isolées.

1.10 Les exploitations de carrière.

1.11 Les constructions à destination d'entrepôt, ne respectant pas les conditions des articles A2.5.

A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à condition dans la zone A :

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

2.2 La réalisation d'habitat à condition qu'ils s'inscrivent dans la volumétrie d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

2.3 Les constructions à destination d'habitat, dans la limite de 150 m² de Superficie de Plancher, à condition que le logement soit lié à une activité agricole et nécessaire à la surveillance et au gardiennage des installations agricoles.

2.4 Les constructions à destination d'artisanat, à condition de s'inscrire dans la volumétrie d'un bâtiment agricole existant pouvant faire l'objet d'un changement de destination, repéré sur les plans de zonage.

2.5 Les constructions à destination d'entrepôt, à condition de s'inscrire dans la volumétrie d'un bâtiment agricole existant pouvant faire l'objet d'un changement de destination, repéré sur les plans de zonage.

2.6 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

A 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

A 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**4.1- Alimentation en eau potable**

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

4.2- Assainissement**4.2.1 Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, dans les cours d'eau et égouts pluviaux, est interdit.

Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

En absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

4.2.2 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales des constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

A 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

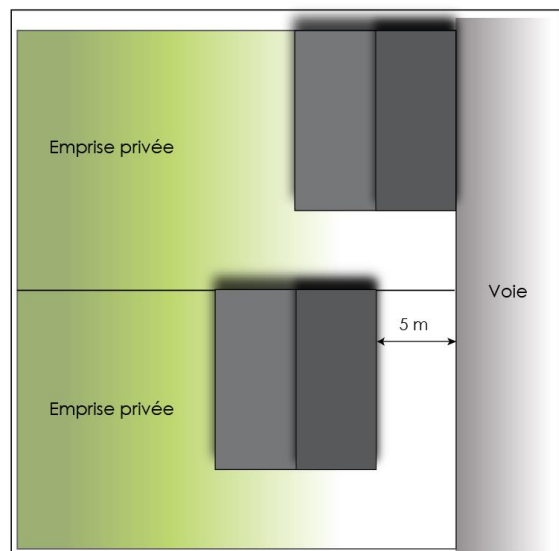
Non réglementé.

A 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions peuvent être implantées soit :

- à l'alignement des voies de desserte,
- avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte.

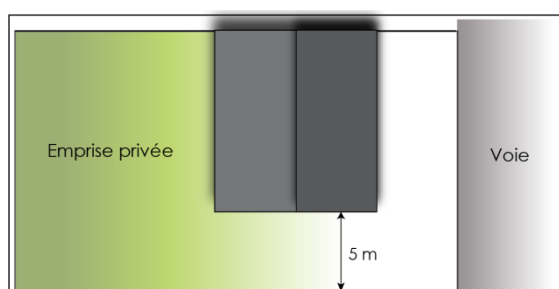
6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer ou avec un retrait.



A 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :

- à l'alignement des limites séparatives,
- avec un retrait minimal de 5 mètres des limites séparatives.



7.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des constructions à destination d'activité agricole, existantes à la date d'approbation du présent PLU.

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

A 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

A 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur des constructions à destination d'activités agricoles ne doit pas dépasser 15 mètres au point le plus haut du faitage. Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques de type antenne, cheminée, élévateur, ...dépassant le faitage de la construction.

10.2 La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

A 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

11.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux services publics, notamment aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Toute espèce végétale cataloguée invasive est interdite (voir liste en annexe).

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

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

A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DÉFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Non réglementé.

A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

A 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

V. ANNEXES

la façade

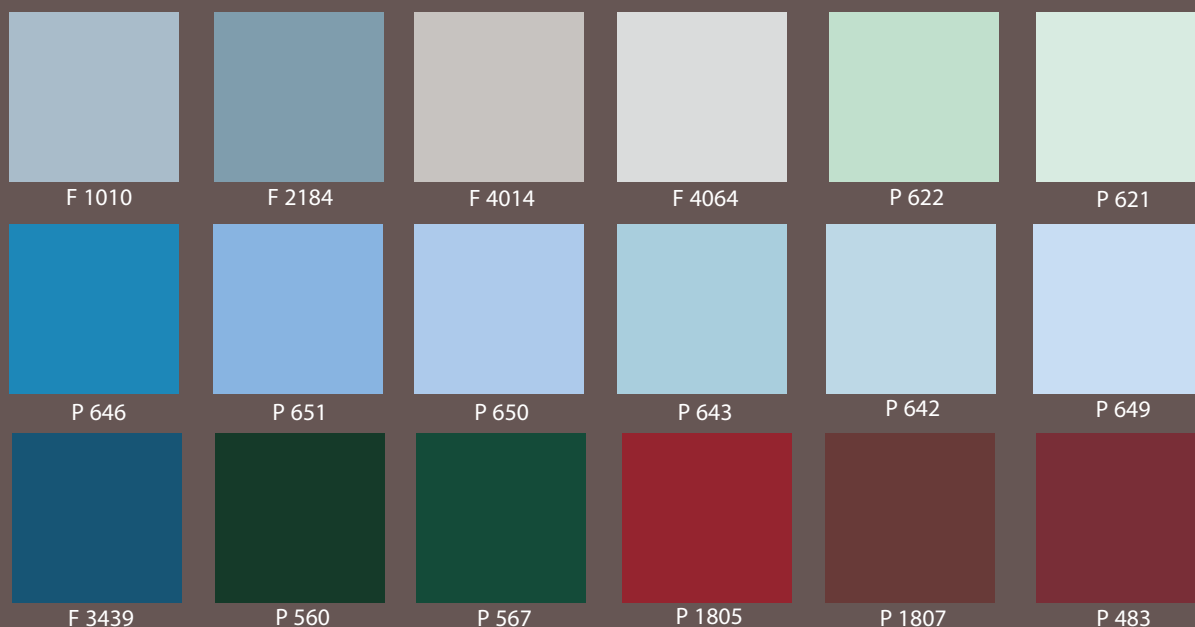
palette de nuances

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

Les enduits



Les menuiseries



Liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	<i>Mimosa argenté</i>	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	<i>Mimosa à feuilles de saule</i>	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	<i>Erable Negundo</i>	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	<i>Faux vernis du Japon</i>	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	<i>Ambroise élevée</i>	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	<i>Aristolochie élevée</i>	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	<i>Armoise de Chine</i>	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	<i>Aster</i>	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	<i>Aster écailleux</i>	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	<i>Azolla fausse fougère</i>	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	<i>Séneçon en arbre</i>	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	<i>Alysson blanc</i>	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	<i>Bident à feuille connées</i>	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	<i>Bident feuillé</i>	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter	<i>Bardon Andropogon</i>		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	<i>Brome faux Uniola</i>	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	<i>Arbre à papillon</i>	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	<i>Ficoïde à feuille en sabre</i>	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	<i>Ficoïde doux</i>	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	<i>Cenchrus</i>	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	<i>Chénopode fausse Ambroisie</i>	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	<i>Erigéron crépu</i>	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	<i>Conyze du Canada</i>	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	<i>Vergerette de Barcelone</i>	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes&Schultes fil.) Ascherson& Graebner	<i>Herbe de la pampa</i>	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	<i>Cotule pied de corbeau</i>	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	<i>Orpin de Helms</i>		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	<i>Soucher vigoureux</i>	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	<i>Cytise blanc</i>	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	<i>Genêt strié</i>	Fabaceae	Mérid.
<i>Egeria densa</i> Planchon	<i>Elodée dense</i>	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	<i>Elodée du Canada</i>	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	<i>Elodée à feuilles étroites</i>	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	<i>Epilobe cilié</i>	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	<i>Topinanbour</i>	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	<i>Hélianthe vivace</i>	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	<i>Berce du Caucase</i>	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	<i>Hydrocotyle fausse renoucle</i>		
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	<i>Impatience des jardins</i>	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	<i>Balsamine du Cap</i>	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	<i>Balsamine de l'Himalaya</i>	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	<i>Balsamine à petites fleurs</i>	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	<i>Lagarosiphon majeur</i>	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	<i>Lentille d'eau minuscule</i>	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	<i>Lentille à turion</i>	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	<i>Lindernie fausse gratiole</i>	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	<i>Jussie, Ludwigie à grandes fleurs</i>	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	<i>Jussie</i>	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	<i>Myriophylle du Brésil</i>	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	<i>Onagre bisannuelle</i>	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	<i>Oxalis pied de chèvre</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poirét	<i>Paspale dilatée</i>	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	<i>Paspale à deux épis</i>	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	<i>Arbre des Hottentots</i>	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	<i>Laurier cerise</i>	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	<i>Renouée du Japon</i>	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	<i>Renouée de Sakhaline</i>	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohémica</i> J. Holub	<i>Renouée de Bohême</i>	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	<i>Rhododendron des parc</i>	Ericaceae	Balkans/Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	<i>Robinier faux acacia</i>	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	<i>Patience à crêtes, Rumex à Crêtes</i>	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	<i>Oseilles à feuilles en coin, Rumex</i>	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	<i>Séneçon sud africain</i>	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	<i>Tête d'or</i>	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	<i>Tête d'or</i>	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard		Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	<i>Sporobole fertile</i>	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	<i>Consoude hérissée</i>	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	<i>Lampourde glouteron</i>	Asteraceae	Am / Médit

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

- Document actualisé avec les données du CBNBP : <http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp>