

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

COMMUNE DE CHAMPAGNE-SUR-SEINE



4.1. PIÈCES ÉCRITES

**PROJET APPROUVÉ PAR
LE CONSEIL MUNICIPAL
LE 14/04/2021**

**Hôtel de Ville
149 rue Grande
77 430 Champagne-sur-Seine**

**Tél : 01 60 39 51 20
Fax : 01 64 23 29 50**

VISA

Table des matières

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	7
CHAPITRE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
CHAPITRE III - ADAPTATIONS MINEURES	8
CHAPITRE IV - DEROGATIONS.....	8
CHAPITRE V - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES À LA RÈGLE	9
CHAPITRE VI - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES	9
CHAPITRE VII - MODALITES D'APPLICATION DU PLU AUX DIVISIONS FONCIERES	9
CHAPITRE VIII - PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (ELEMENTS D'INFORMATION)	9
TITRE II : REGLES GENERALES A L'ENSEMBLE DES ZONES	12
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	13
1.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	13
1.2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	13
1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	14
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	15
2.1 - Volumétrie et implantation des constructions	15
2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	15
2.4 – Stationnement.....	20
Section 3 : Equipement et réseaux.....	28
3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées	28
3.2 - Desserte par les réseaux	28
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	31
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....	32
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	33
1.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	33
1.2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	34
1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	34
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	34
2.1 - Volumétrie et implantation des constructions	34
2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	39
2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	39
Section 3 : Equipement et réseaux.....	40
3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées	40
3.2 - Desserte par les réseaux	40
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....	41
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	42
1.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	42
1.2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	43
1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	43
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	43
2.1 - Volumétrie et implantation des constructions	43
2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	51

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	51
2.4 – Stationnement	52
Section 3 : Equipement et réseaux	52
3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées	52
3.2 - Desserte par les réseaux	53
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	54
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	55
1.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	55
1.2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	56
1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	56
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	57
2.1 - Volumétrie et implantation des constructions	57
2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	62
2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	64
2.4 – Stationnement	64
Section 3 : Equipement et réseaux	64
3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées	64
3.2 - Desserte par les réseaux	65
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD	66
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	67
1.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	67
1.2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	68
1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	68
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	68
2.1 - Volumétrie et implantation des constructions	68
2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	73
2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	73
2.4 – Stationnement	74
Section 3 : Equipement et réseaux	74
3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées	74
3.2 - Desserte par les réseaux	74
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	75
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	76
1.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	76
1.2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	77
1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	77
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	77
2.1 - Volumétrie et implantation des constructions	77
2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	81
2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	82
2.4 – Stationnement	83
Section 3 : Equipement et réseaux	83

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées	83
3.2 - Desserte par les réseaux	83
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	84
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.....	85
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	87
1.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	87
1.2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	88
1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	89
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	89
2.1 - Volumétrie et implantation des constructions	89
2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	91
2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	93
2.4 – Stationnement.....	93
Section 3 : Equipement et réseaux.....	93
3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées	93
3.2 - Desserte par les réseaux	94
ANNEXES.....	96
ANNEXE I : DEFINITIONS	97
ZONAGE	97
OCCUPATION DU SOL	99
VOIRIE	100
TERRAIN	101
SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE.....	103
IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS	104
HAUTEUR	108
DIVERS	110
ANNEXE II : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX	114
ANNEXE III : LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES	119
ANNEXE IV : ESPECES LOCALES CONSEILLEES.....	122
ANNEXE V : ESPECES INVASIVES.....	127

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

1. Je détermine à l'aide du Plan de zonage (pièces n°4-2) la zone dont relève le terrain objet de mon projet de travaux ;
2. Je lis les règles communes applicables à toutes les zones pour connaître les prescriptions à respecter (Titre II) ;
3. Je lis les règles spécifiques à la zone dont relève le terrain objet de mon projet de travaux pour connaître les règles spécifiques à respecter (Titre III ou IV) ;
4. Si mon projet est concerné par un figuré identifié au règlement graphique, je lis également les règles spécifiques applicables à respecter.
5. Dans tous les cas, je respecte les servitudes qui peuvent être applicables, lesquelles sont constitutives de règles (pièces 5.1.1, 5.1.2 et 5.1.3).

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

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Champagne-sur-Seine.

Aucune partie de ce territoire n'est couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

CHAPITRE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques constituant les pièces n°4.2 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier.

Ces documents graphiques font également apparaître :

- les Espaces Verts Protégés et les constructions remarquables classés en application de l'article L.123-1, 7° et R.123-11 du Code de l'urbanisme,
 - les emplacements réservés, en application du b) de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis par le PLU.
 - les terrains réservés, en application du c) de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, à la création ou à la modification des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et les espaces verts dont la localisation et les caractéristiques, sont prévues par le PLU ;
- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
- la zone UA référée au plan par l'indice UA ;
 - la zone UB référée au plan par l'indice UB (elle comporte les secteurs UBa et UBb);
 - la zone UC référée au plan par l'indice UC (elle comporte les secteurs UCa, UCb et UCc);
 - la zone UD référée au plan par l'indice UD ;
 - la zone UX référée au plan par l'indice UX.

La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est :

- la zone N référée au plan par l'indice N (elle comporte les secteurs Ne, Ni et Nzh)

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le rapport de présentation et rappelés en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en trois sections et neuf points.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.4 - Stationnement

Section 3 : Equipement et réseaux

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

3.2 - Desserte par les réseaux

CHAPITRE III - ADAPTATIONS MINEURES

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

CHAPITRE IV - DEROGATIONS

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

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

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

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

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE V - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES À LA RÈGLE

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du règlement du plan local d'urbanisme régulièrement approuvé, un permis de construire ne peut être légalement délivré pour la modification de cette construction que si les travaux envisagés rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou s'ils sont étrangers à ces dispositions.

CHAPITRE VI - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES

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

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

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

CHAPITRE VIII - PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (ELEMENTS D'INFORMATION)

Les dispositions relatives aux protections, risques, nuisances sont généralement issues d'arrêtés et intégrés, en tant que servitudes d'utilité publique ou équivalents, en annexe du PLU. Elles sont présentées à titre d'information dans le présent titre I du règlement du PLU. L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions

particulières aux articles 2 sont autorisées sous réserve du respect de ces protections, risques et nuisances.

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

Les constructions à destination d'habitation et à sous-destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 en date du 12 mars 1999 ; elle est reportée au plan des servitudes (pièce 5.1.2 du Plan Local d'Urbanisme).

Les infrastructures concernées sont : la ligne de chemin de fer Corbeil Essonnes - Montereau (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m.), les routes départementales RD39, RD40, RD 210 et RD 301 (type 4 – largeur des secteurs affectés : 30 m).

Protection des sites archéologiques

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

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

Risques d'inondation

La commune nouvelle est concernée par le P.P.R.I de la Vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 URB 181 en date du 31 décembre 2002. Des terrains sis en zones UA, UAb, UBa, UBb, UCa, UX, Ne, Ni et Ns sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (P.P.R.I).

Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Le P.P.R.I de la Vallée de la Seine est en annexe du PLU.

Risques de remontée de nappe

La commune de Champagne-sur-Seine est exposée à une remontée de nappe dans les sédiments (nappe affleurante dans les zones soumises au PPRI de la Vallée de la Seine).

La cartographie du risque de remontée de nappe est intégrée au rapport de présentation.

Risques de rupture de barrage

La commune de Champagne-sur-Seine est concernée par le risque de rupture de barrage « Réservoir Marne ».

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

Le territoire communal comporte des secteurs argileux comme en attestent plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle recensés sur la commune en 1999. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières, rappelées en annexe II du présent règlement, doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, il a été créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Afin de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène dans les zones d'exposition moyenne et forte, des études de sols sont, depuis le 1^{er} janvier 2020, obligatoires préalablement à la construction dans les zones exposées à un aléa moyen ou fort au retrait-gonflement d'argile.

Risques liés à la présence de cavités souterraines

La commune de Champagne-sur-Seine est concernée par le risque lié à la présence de cavités souterraines.

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

Risques feux de forêt

La commune de Champagne-sur-Seine est concernée par le risque feu de forêt.

Risques technologiques : installations classées

2 établissements en activité soumis à enregistrement ou autorisation au titre de la législation des installations classées sont présents sur le territoire de la commune de Champagne-sur-Seine :

Nom établissement	Régime	Statut Seveso
IRON MONTAIN France SAS	E - Enregistrement	Non
ABB France	Inconnu	Non

TITRE II : REGLES GENERALES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Il n'est pas fixé de règle générale.

1.2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les projets sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes :

Dans les secteurs de lisières identifiés au plan de zonage (pièce 4.2.1 du Plan Local d'Urbanisme), toutes occupations, modifications ou aménagements du sol sont interdites au sein des lisières de massif boisé de plus de 100 hectares sauf celles qui sous forme limitée :

- Sont liées à la gestion et l'entretien forestier ;
- Ont pour objet de permettre de sauvegarder et améliorer la sécurité publique des biens et des personnes et la salubrité publique ;
- S'inscrivent dans le cadre d'un projet public de valorisation et de découverte de la forêt de Champagne ;
- Permettent la reconstruction à égalité de SDP en cas de sinistre
- Permettent l'extension maximale de 20m² ou 20% de la SDP existante au sein des zones figurées en violet au plan de zonage.

Dans les secteurs proches des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, les projets devront s'intégrer au mieux dans l'environnement paysager et topographique des lieux.

Dans les Zones Humides avérées déterminées par la DRIEE et identifiées au plan des zones humides (pièce n°5.4.5 du Plan Local d'Urbanisme), les projets devront être conformes au règlement du SDAGE et aux règles du secteur Nzh afin d'assurer leur protection.

Dans les enveloppes d'alerte des zones humides potentielles correspondant à des zones humides de classe 3 déterminées par la DRIEE et identifiées au plan des zones humides (pièce n°5.4.5 du Plan Local d'Urbanisme), le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais de zones humides, soumis à autorisation ou déclaration, doit démontrer l'absence de zones humides sur le périmètre du projet (cf. Article R211-108 du Code de l'Environnement).

Dans les espaces boisés classés (EBC) identifiés au plan de zonage (pièce n°4.2.1 du Plan Local d'Urbanisme), les projets sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-7. Ils sont autorisés :

- S'ils n'impliquent aucun changement d'affectation ou aucune modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. (Article L.113-2 du code de l'urbanisme).
- S'ils sont réalisés dans le cadre des mesures de compensation du classement ou des mesures d'ouverture au public prévues par le code de l'urbanisme.

Les demandes d'autorisation de défrichement prévue par l'article 157 du code forestier y sont irrecevables.

Ces obligations ne sont pas applicables aux emprises du domaine public ferroviaire.

Dans les espaces verts protégés (EVP) identifiés au plan de zonage (pièce n°4.2.1 du Plan Local d'Urbanisme) au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R.123.11 du code de l'urbanisme :

La modification mineure de l'état des terrains n'est admise que dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert ou écologique ainsi que sa superficie dans l'unité foncière. Toutefois, toutes occupations, modifications ou aménagements du sol sont interdites à moins de 3 m d'un arbre situé dans un EVP.

Le stationnement de caravanes et l'installation d'habitat léger de loisirs sont interdits au sein d'un EVP identifié au plan de zonage (pièce n°4.2.1 du Plan Local d'Urbanisme).

Aux abords des cours d'eau et des mares repérés au plan de zonage (pièce 4.2.1 du Plan Local d'Urbanisme) :

Toutes occupations, modifications ou aménagements du sol sont interdits à moins de 4 mètres de l'axe des cours d'eau et des mares, sauf celles qui sous forme limitée :

– Ont pour objet de permettre de sauvegarder et améliorer la sécurité publique des biens et des personnes et la salubrité publique.

Il peut être dérogé à ces restrictions sous forme limitée pour les projets :

- Liées à la gestion et l'entretien forestier ;
- Ayant pour objet de permettre de sauvegarder et d'améliorer la sécurité publique des biens et des personnes et la salubrité publique ;
- Menés dans le cadre d'opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau contribuant à l'atteinte de leur bon état.

1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Mixité sociale

Dans les emplacements réservés pour encadrer la mixité sociale au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage par une hachure pointillée noire (pièce 4.2.1 du Plan Local d'Urbanisme) :

Les programmes de plus de 40 logements devront comporter 10 % de logements et/ou hébergements locatifs sociaux, et au minimum 25% de logements locatifs privés et 50% de logements en accession.

Le nombre de logements et/ou d'hébergements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche.

En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique que sur la part de surface de plancher dédiée au logement et/ou à l'hébergement.

- Mixité fonctionnelle

En bordure des rues identifiées dans le plan de zonage (pièce 4.2.1 du Plan Local d'Urbanisme) figurées en pointillé bleu en tant qu'axe actif, les règles suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- En cas de construction nouvelle, le rez-de-chaussée doit permettre d'accueillir les sous-destinations suivantes et d'intégrer leurs contraintes techniques afférentes dès l'étape du projet : artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, établissements d'enseignement, de

- santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Les cellules actives à la date d'approbation de la révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme (14/04/2021) doivent conserver leur statut tout en pouvant évoluer selon la liste ci-dessus ;
 - Les logements existants à la date d'approbation de la révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme (14/04/2021) n'ont pas obligation à muter en cellule active.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Il n'est pas fixé de règle générale.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle générale.

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

Il n'est pas fixé de règle générale.

2.1.4. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle générale.

2.1.5 Hauteur maximum des constructions

Il n'est pas fixé de règle générale.

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

Règle générale

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

Les dispositions relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux menuiseries, aux clôtures ainsi qu'aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques renouvelables (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la recherche d'une qualité environnementale renforcée des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

TOITURES

Les constructions neuves doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour :

- les locaux d'activités et annexes, à conditions qu'ils ne soient pas visibles du domaine public ou des voies privées,
- les constructions basses en cœur d'îlot, non visibles du domaine public qui pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin,
- les vérandas sous réserve qu'elles ne soient pas visibles du domaine public,
- la réalisation de toitures neuves en continuité ou dans l'environnement de toitures existantes.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants.

Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles (petit moule), cet aspect devra obligatoirement être conservé.

Pour l'éclairage des parties sous combles, les lucarnes seront préférées en façade de voies.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 6 % de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies. Ils seront prioritairement aménagés dans le prolongement visuel des baies situées en façade.

En cas d'installation de panneaux solaires sur la toiture, ils seront prioritairement aménagés dans le prolongement visuel des baies situées en façade et intégrés à la toiture.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les ravalements des constructions existantes doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la

suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

Les murs des constructions neuves seront enduits avec une finition obligatoirement grattée, talochée ou lissée. L'enduit devra être réalisé au plus tard 6 mois après l'achèvement des travaux.

Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et fenêtres

Les couleurs d'enduits doivent respecter au mieux les couleurs locales et respecter l'aspect des enduits traditionnels.

MENUISERIES

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garages devront être peints et non vernis.

Les portes d'entrée piétonnes peuvent être peintes ou vernies.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles depuis l'extérieur, masqués derrière le linteau de la baie.

Pour les constructions implantées à l'alignement de la rue, les volets battants seront interdits en rez-de-chaussée côté rue afin d'assurer la sécurité des piétons.

CLOTURES

En bordure des voies, est imposée en limite de la voie une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté ou non d'une grille dite à la parisienne,
- de haies vives constituées d'essences variées (alternance de caducs et de persistants en dominance afin de garantir une diversité de feuillage) d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublées ou non de grillages d'une hauteur maximale de 1,80 m. Ces haies seront obligatoirement plantées du côté de la voie de desserte ou de l'emprise publique, avec un retrait au moins égal à 0,30m de la limite privative, calculée à l'axe de la plantation. Les clôtures végétales devront être correctement entretenues.

Les portails et portillons présenteront une hauteur maximale de 1,80 m sauf exception liée à l'ancienneté d'une clôture existante et non-modifiée de hauteur supérieure. Les poteaux ou piliers délimitant les accès pourront avoir une hauteur légèrement supérieure à celle de la clôture sans excéder 2 m.

En limites séparatives, les clôtures seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées exclusivement, au choix :

- d'un grillage en mailles fines,
- d'une grille métallique verticale doublées de haies vives (éviter les tuyas et bambous),

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté ou non d'une grille dite à la parisienne,
- d'un mur plein,
- de claustras qui ne présenteront pas un aspect plastique.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. En cas d'utilisation d'un enduit, il devra être réalisé au plus tard 6 mois après l'achèvement des travaux.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m à l'exception des clôtures remarquables des rues Henri Schneider, Etienne Chaîne, de la Libération et des prés qui pourront être reconstruite à l'identique.

Les poteaux d'angle pourront avoir une hauteur légèrement supérieure à celle de la clôture sans excéder 2,20 m.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée soumise à déclaration pour la protection de l'environnement, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Concernant les équipements publics tels que lycée, collège, école, des exceptions à ces règles viennent remplacer les règles précédentes. Elles prévoient la mise en place de clôture barreaudées de minimum 2 mètres de hauteur.

2.2.2 Performances énergétiques et environnementales

Règle générale

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs d'une qualité environnementale renforcée : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, utilisation de matériaux renouvelables etc.

L'emploi de ces dispositifs visent à :

- Préserver et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;
- Limiter les rejets (eau, déchets, pollutions) ;
- Employer des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs définis par le décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011 :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Ainsi, ces dispositifs sont autorisés si le projet assure une bonne intégration dans son environnement.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ESPACES VERTS PROTEGES (EVP)

Les espaces verts protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L.113-29 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'état du couvert végétal ou du boisement devra être maintenu. Les abattages d'arbre ne pourront être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes d'essences identiques à l'existant ou d'essences locales (cf. annexe IV).

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L.421-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Sur les terrains faisant l'objet d'une telle protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert ou de la clôture et maintient leur unité et leur caractère.

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

« BATIMENTS REMARQUABLES » REPERTORIES EN ANNEXE III DU REGLEMENT :

Les modifications de volume et notamment les surélévations des constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont à priori prosrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

La restauration ou l'entretien des immeubles repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant, le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine.

Ces travaux seront exécutés avec des matériaux identiques à ceux d'origine, et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Les clôtures et les murs remarquables en maçonnerie traditionnelle de moellons enduits repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique. Des percements d'une largeur n'excédant pas 3 m pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire destinée aux piétons, d'une largeur inférieure à 1 mètre pourra également être autorisée. Cette démolition partielle du mur ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants.

Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois pleins, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale.

ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Cette obligation n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

DISPOSITIONS DIVERSES

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

D'autres implantations pourront être autorisées à condition de justifier d'une parfaite intégration.

Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes ou d'antennes doivent tenir compte de l'impact de ces ouvrages sur le paysage environnant.

Le choix d'implantation et l'aspect des nœuds de raccordement optique et de répartition de fibre optique doivent tenir compte de l'impact de ces ouvrages sur le paysage environnant.

2.4 – Stationnement

Règles générales :

Le stationnement des véhicules de toute nature ainsi que des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles sera assuré en dehors des voies publiques conformément aux règles définies ci-après.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurés de surface de plancher, à condition :

- que leur affectation reste inchangée,
- qu'elles n'engendrent pas un accroissement du nombre de logement,
- que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant en deçà des normes définies ci-après.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

A l'exception des immeubles collectifs et des grands établissements recevant du public, les rampes vers le sous-sol devront prévoir un dispositif d'infiltration des eaux de pluies (revêtement perméable, système de rail pour le passage des véhicules et espaces enherbés pour le reste).

Pour toute nouvelle opération de construction, le parc de stationnement doit intégrer au minimum 2% de places dédiées aux personnes à mobilité réduite.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Changement de destination d'une construction :

Dans le cas d'un changement de destination ou de sous-destination d'une construction nécessitant la réalisation de places de stationnement et concernant les sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire si des places de stationnement public sont situées à moins de 300 m dans le voisinage immédiat.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement.

Périmètre de gare :

Lorsqu'un terrain accueillant une nouvelle construction n'est pas intégralement compris dans le périmètre de gare (le périmètre de 500 m est inscrit au plan de zonage (pièce n°4.2.1.)), la norme s'appliquera au regard de son accès. Ainsi deux cas de figure apparaissent :

- L'accès est compris dans le périmètre de gare :
 - o Dans ce cas, la norme s'applique au terrain.
- L'accès n'est pas compris dans le périmètre de gare :
 - o Dans ce cas, la norme ne s'applique pas au terrain.

Dans le périmètre de gare, pour les destinations autre que l'habitation, les normes minimales ordinaires sont réduites de 50%.

Constructions à sous-destination de logement :

Logement :

- Dans le périmètre de gare, pas plus d'1 place par logement.

- Sur le reste du territoire, la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 30% de la surface de plancher bâti de la construction avec un minimum de 1 place par logement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaires à la réalisation d'un projet est supérieur à 5, un minimum de 50 % de ces places devra être réalisé en souterrain ou dans l'œuvre.

Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :

- Dans le périmètre de gare, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 place par logement.
- Sur le reste du territoire, il sera aménagé 1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Stationnement des vélos :

- 3 % minimum de la surface de plancher dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 10 m².

Stationnement des véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Selon la capacité du parc de stationnement, un ratio doit être prévu pour intégrer des possibilités de recharge de véhicules électriques ou hybrides. Ainsi :

- Pour un parc inférieur ou égal à 40 places, 50% des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisées doivent prévoir des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits afin de permettre leur recharge, avec un minimum d'une place.
- Pour un parc supérieur à 40 places, 75% des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisées doivent prévoir des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits afin de permettre leur recharge.

Stationnement des visiteurs :

Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

Les parcs de stationnement peuvent comporter :

- des places aménagées au sol ;
- des places aménagées en abris couverts ;
- des places aménagées dans des locaux fermés.

Constructions à sous-destination d'hébergement :

Foyers de personnes âgées – Maison de retraite :

(Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :

Nombre de places :

- Pensionnaires : 2 % du nombre de chambres,
- Visiteurs : 10 % du nombre de chambres,
- Personnel : 40 % du nombre de personnes employées.

Foyers de travailleurs ou d'étudiants :

Véhicules automobiles :

Il sera créé 1 place pour 3 lits.

Stationnement vélos (abris obligatoirement couverts) :

Il sera créé 1 place pour 4 lits.

Pour les autres types d'hébergement, le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins, en tenant compte de la situation, de leur fréquentation et des effectifs d'accueil et de personnel, avec au moins 1 place par tranche de 4 unités d'hébergement.

Constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail et à sous-destination de commerce de gros :

Artisanat :

Véhicules automobiles :

Il sera créé 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Commerce de détail et commerce de gros :

Véhicules automobiles : Il ne sera pas imposé la réalisation de place de stationnement pour les activités artisanales et commerciales de surface de plancher inférieure à 50 m².

Il sera créé 1 place à partir de 50 m² de surface de plancher et 1 place pour chaque tranche de surface de plancher supplémentaire de 50 m².

Stationnement vélos :

- 3 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des vélos.

- Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, le local à vélo devra permettre d'accueillir un nombre de vélo équivalent à 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Constructions à sous-destination de restauration :

Véhicules automobiles :

Il sera créé 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Stationnement vélos :

- 3 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des vélos.

Constructions à sous-destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Véhicules automobiles :

Il sera créé 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m².

1 place pour chaque tranche de surface de plancher supplémentaire de 50 m².

Stationnement vélos :

- 3 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

Constructions à destination de bureaux :

Véhicules automobiles :

Il sera créé 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de 55m².

Stationnement vélos :

- 3 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

Constructions à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique :

Véhicules automobiles :

Il sera créé 1 place par chambre.

Stationnement deux roues :

- 3 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².
- 1% minimum de la surface de plancher devra être affecté au stationnement des deux-roues motorisés, avec un minimum de 10 m².

Constructions à sous-destination d'industrie et d'entrepôt :

Véhicules automobiles :

Il sera créé 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Stationnement vélos :

Pour les industries et entrepôts de plus de 500 m² de surface de plancher, le local à vélo devra permettre d'accueillir un nombre de vélo équivalent à 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Stationnement des véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Selon la capacité du parc de stationnement, un ratio doit être prévu pour intégrer des possibilités de recharge de véhicules électriques ou hybrides. Ainsi :

- Pour un parc inférieur ou égal à 40 places, 10% des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisées doivent prévoir des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits afin de permettre leur recharge, avec un minimum d'une place.
- Pour un parc supérieur à 40 places, 20% des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisées doivent prévoir des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits afin de permettre leur recharge.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Hôpitaux, cliniques :

- Il sera créé 50 places pour 100 lits.

Crèches – Haltes garderies :

- Crèche : Il sera créé 4 places pour le personnel,
- Halte-garderie de plus de 20 places : il sera créé 2 places pour le personnel,

Salles d'art et de spectacle :

- Il sera créé 1 place pour 20 m² de salle.

Equipements sportifs :

Stades :

Automobiles :

- Il sera créé 40 places par terrain de rugby,
- Il sera créé 30 places par terrain de football,

Deux roues motorisés :

- Il sera créé 10 places par terrain.

Cars :

- Il sera créé 1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (véhicules particuliers) d'une surface équivalente.

Vélos :

- Il sera créé 10 places par terrain.

Tennis :

Automobiles :

- Il sera créé 2 places VP par court.

Deux-roues motorisés :

- Il sera créé 1 place deux roues par court.

Cars :

- Il sera créé 1 emplacement de car par équipement.

Vélos :

- Il sera créé 2 places par court.

Autres cas :

Le nombre de places de stationnement sera adapté au besoin des autres équipements sportifs.

Stationnement des véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Selon la capacité du parc de stationnement, un ratio doit être prévu pour intégrer des possibilités de recharge de véhicules électriques ou hybrides. Ainsi :

- Pour un parc inférieur ou égal à 40 places, 10% des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisées doivent prévoir des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits afin de permettre leur recharge, avec un minimum d'une place.
- Pour un parc supérieur à 40 places, 20% des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisées doivent prévoir des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits afin de permettre leur recharge.

Autres constructions ou installations :

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte-rendu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

Cas particuliers :

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

Caractéristiques techniques des places :

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

Supermarchés et centres commerciaux :

- 5,00m x 2,50m + 7,00m de dégagement

Emplacements privés :

- Dimensions normales 5,50m x 2,50m + 6,00m de dégagement
- Dimensions minimum 5,00m x 2,30m + 5,00m de dégagement pour un nombre limité de places

Emplacements pour personnes à mobilité réduite :

- Places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement
- Places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement

En tout état de causes, les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

Emplacements pour les vélos :

- Dimensions normales : 1,80m x 0,80m + 2,00m de dégagement

Traitement végétalisé des emplacements :

Sur les aires de stationnement, sont requis des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Section 3 : Equipement et réseaux

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.1.- Accès

A défaut d'accès sur une voie publique ou privée, le propriétaire d'un terrain doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès particuliers desservant une seule unité foncière devront avoir une longueur maximale de 30 m et une largeur minimale de 3,5 m.

3.1.2. - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies de desserte à créer devront présenter :

- 3,50 m de largeur minimum si elles desservent jusqu'à 3 logements et/ou hébergements ;
- 6 m de largeur minimum si elles desservent 4 à 7 logements et/ou hébergements ;
- 8 m de largeur minimum à partir de 8 logements et/ou hébergement desservis.

Ne sont pas assujettis à ces règles ordinaires et spécifiques, les voies de desserte aux équipements techniques liés à la sécurité ou à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

3.2 - Desserte par les réseaux

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

3.2.1. Alimentation en eau potable

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

3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit se conformer au schéma d'assainissement.

En l'absence de réseau, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

A l'occasion de modifications ou d'extensions de constructions existantes entraînant une augmentation de la surface de plancher de plus de 20% ou une modification profonde de la nature des constructions, ces dernières doivent obligatoirement être raccordées au réseau public.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

Eaux pluviales

La mise en place des techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement. La récupération des eaux pluviales devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourraient être imposés au pétitionnaire par la Collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement ou la configuration de la parcelle ne permettent pas une infiltration des eaux pluviales, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales public lorsqu'il existe dans la rue concernée.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 30 véhicules ainsi que les parkings d'activités recevant notamment des poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux (type débourbeur déshuileur ou autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes) installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Ces équipements doivent correspondre au niveau estimé de pollution engendré par ces aménagements. Les eaux seront ensuite rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

Toute installation industrielle ou artisanale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3.2.3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux devront être enfouis.

3.2.4. Collecte sélective des déchets, et autres collectes

Les locaux de collecte des déchets doivent être intégrés dans l'environnement bâti et adaptables à une collecte sélective.

3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques

Toutes les constructions principales raccordées à l'électricité devront être équipées de fourreaux permettant leur raccordement au futur réseau de communications électroniques (Fibre Optique).

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent article s'applique aux zones urbaines du PLU qui sont les suivantes :

ZONE UA – Centre ancien

ZONE UB – Zone périphérique mixte

ZONE UC – Zone à dominante pavillonnaire

ZONE UD – Zone d'habitat pavillonnaire peu dense

ZONE UX – Zone d'activités

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation (Troisième partie, I, 1, 1.1)

« Il s'agit du centre-ville ancien de la commune appelé « Vieux Champagne », noyau villageois traditionnel composé d'un mélange de maisons rurales édifiées en ordre continu, implantées à l'alignement, de cours communes et de maisons bourgeoises implantées en retrait, mais où la continuité urbaine est maintenue par des clôtures ou des annexes. Le centre-ville ancien présente un mélange d'habitat et de services, équipements et commerces, qui en sont le complément normal.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres : Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur. La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 en date du 12 mars 1999 ; elle est reportée au document graphique. Les infrastructures concernées sont : la ligne de chemin de fer Corbeil Essonnes - Montereau (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m.) et la route départementale RD39 (type 4 – largeur des secteurs affectés : 30 m.)

Bâtiments remarquables : Toute destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe V du règlement comme devant être protégé au titre du 7° de l'article L 123-1 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme. La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée. Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Risques d'inondation : Des terrains sis en zone UA et localisés du nord au sud, Quai de Seine entre le square Pierre et Antoine Magne et la rue Zoé Lherbier, Square Pierre et Antoine Magne, Rue de l'Eglise, Rue Lucien Gaudfroy, Rue des Celestins et Rue Zoé Lherbier, sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées aux articles concernés.

Orientations d'Aménagement et de Programmation : La zone UA est concernée par deux OAP sectorielles :

- OAP n°2 Centre-ville,
- OAP n°4 Stationnement au sein du périmètre de gare.

Tout projet dont le terrain d'assiette est compris dans le périmètre d'une OAP sectorielle doit se référer aux dispositions qui y sont définies, en plus de celles du Règlement. »

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées, sous réserve de respecter l'ensemble des règles applicables de la zone et notamment les éventuelles limites et conditions énoncées aux points 1.2 et 1.3 de la présente section, ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation*	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement	x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique	x	
	Cinéma	x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacle	x	
	Équipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt	x	
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

* Se référer, notamment, aux éventuelles limites et conditions énoncées aux points 1.2 et 1.3 de la présente section.

Natures d'activités interdites :

- Les décharges.

1.2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UA. Toutefois, les règles particulières décrites ci-dessous s'appliquent en complément.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions autorisées sous conditions sont les suivantes :

Destination « commerce et activités de service »

- Les constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent. Les dépôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée.
- Les constructions à sous-destination de Cinéma à condition de ne pas engendrer un besoin supplémentaire en stationnement de véhicules motorisés en surface : les stationnements se feront dans la structure de la construction ou en souterrain.

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

- Les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

- Les constructions à sous-destination d'entrepôt à condition qu'elles soient le complément d'une activité autorisée en zone UA et que leur surface ne dépasse pas les 2/3 de la surface totale de l'activité.

1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UA.

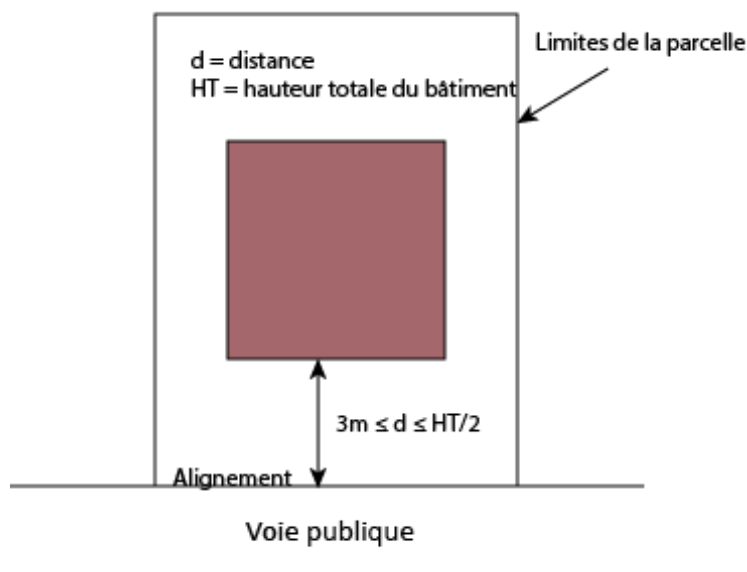
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées soit en limite des voies et places existantes ou à créer, soit en retrait par rapport à ces voies et places.

Dans ce cas, la distance (d) comptée horizontalement entre tout point de la construction nouvelle et l'alignement de la voie ou de la place doit être au moins égale à 3 m sans pouvoir être supérieure à la moitié de la hauteur HT de ladite construction.



La continuité bâtie devra être maintenue en limite de voie, c'est-à-dire que les façades seront continues et/ou reliées par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur-bahut surmonté d'une grille à la parisienne tels que définis au point 2.2, porche, édicule, etc.).

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

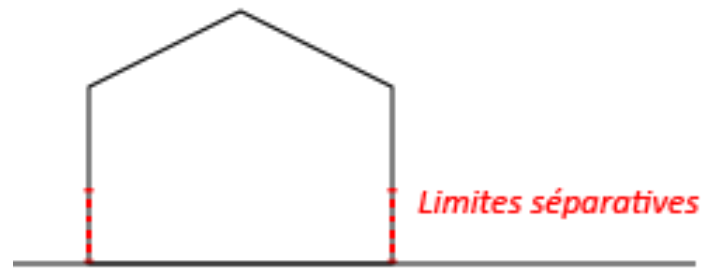
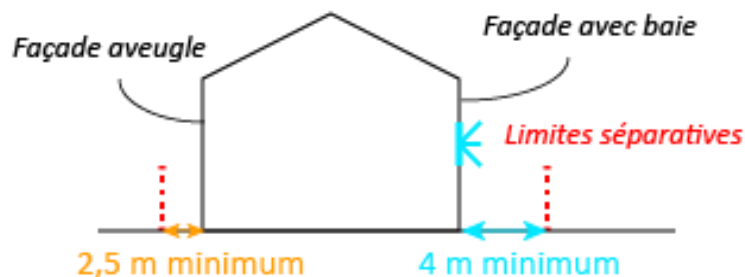
- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sous réserve que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative*, soit en respectant la marge de recule définie comme la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché.

En cas de façade comportant des baies, la marge de recule doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

En cas de façade aveugle, cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 m.

Implantation en limite séparativeImplantation en respectant la marge de reculement

Aucune marge de reculement n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sous réserve que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivants ce sinistre,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

2.1.4. Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,70.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation électrique ou de détente de gaz, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

2.1.5 Hauteur maximum des constructions

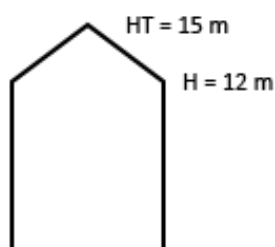
Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Des tolérances et adaptations aux règles énoncées ci-dessous pourront être admises pour les projets utilisant des technologies énergétiques renouvelables (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

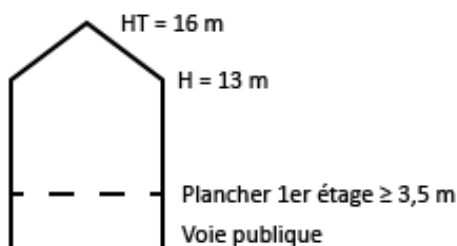
Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions du point 2.2.

La hauteur à l'égout du toit (H) ne doit pas dépasser 12 m et la hauteur totale des constructions (HT) 15 m par rapport au niveau du terrain naturel sauf pour les façades donnant sur une voie publique. La cote du plancher du premier étage sera alors située au moins à 3,5m au-dessus du niveau du sol fini. Dans ce cas, la hauteur à l'égout du toit (H) ne doit pas dépasser 13 m et la hauteur totale des constructions (HT) 16 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Cas classique :



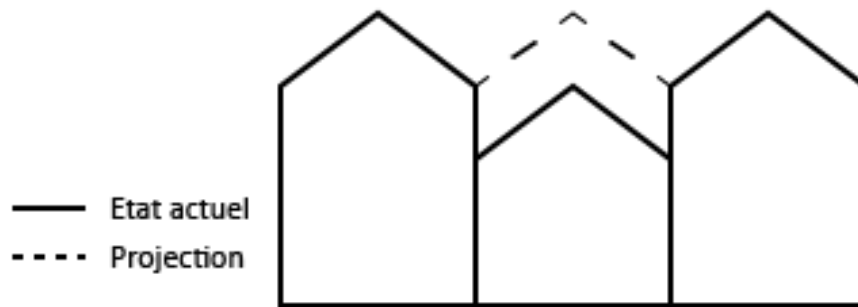
A l'alignement de la voie publique :



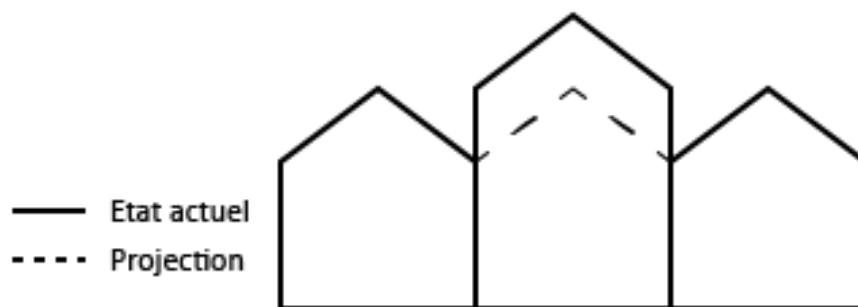
Le long des voies publiques et privées, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 13 m à l'égout du toit.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

Dépassement d'un niveau :



Réduction d'un niveau :



La hauteur des annexes définies en annexe du présent règlement ne peut dépasser 3 m à l'égout du toit.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre.

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UA. Toutefois, certaines règles particulières à la zone UA s'appliquent en complément des règles générales et concernent :

TOITURES

De plus, dans une bande de 10 m à compter de la limite de voie, les toitures des constructions nouvelles et leurs annexes (garages) seront à deux versants avec un faîtage parallèle à la voie.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix :

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de tuiles plates de terre cuite à recouvrement selon une densité pouvant aller de 23 à 80 m² de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toutefois, s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et s'ils sont installés de préférence sur un bâtiment annexe ou sur un pan de toiture dédié, les panneaux solaires pourront être intégrés dans les pentes de toiture mais leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges et leurs dimensions ne pourront pas dépasser 1,2 m de hauteur et 0,80 mètre de largeur. L'espace minimal entre les châssis de toit sera de 3m.

2.2.2 Performances énergétiques et environnementales

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UA.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UA. Toutefois, certaines règles particulières à la zone UA s'appliquent en complément des règles générales et concernent :

ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

Les espaces libres de construction doivent représenter au minimum 20% de la superficie de la parcelle et comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 50% de leur superficie. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe.

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

2.4 – Stationnement

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UA.

Section 3 : Equipement et réseaux

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UA.

3.2.2. - Voirie

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UA. Toutefois, certaines règles particulières à la zone UA s'appliquent en complément des règles générales et concernent :

Les impasses :

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 m, non comprise la surface de retournement et que la continuité du réseau soit assurée par une voie de circulations douces.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, puissent y faire demi-tour.

3.2 - Desserte par les réseaux

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UA.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation (Troisième partie, I, 1, 1.2)

*« Il s'agit de l'extension du centre-ville. Elle comporte un mélange d'habitat et de services, équipements et commerces, qui en sont le complément normal.
L'habitat est présent sous forme de logements collectifs ou individuels. L'objectif de la réglementation est de conserver l'aspect et le caractère actuels des secteurs UBa et UBb. »*

Cette zone comprend le secteur UBa qui bénéficie de dispositions particulières aux points 2.1.1 et 2.1.2, le secteur UBb qui bénéficie de dispositions particulières aux points 2.1.1 et 2.1.2.

Le secteur UBa porte sur la partie de zone d'habitat relativement dense établie au sud du vieux champagne et sur des poches de logements collectifs implantées au sud de la commune.

Le secteur UBb porte sur le quartier de l'Aubépine érigé au début du vingtième siècle par les usines Jeumont Schneider sous la forme de logements individuels implantés en bande, en recul de l'alignement ainsi qu'aux quartiers pavillonnaires qui encadrent le centre-ville.

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

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

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 en date du 12 mars 1999 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont : la ligne de chemin de fer Corbeil Essonnes - Montereau (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m.) et la route départementale RD39 (type 4 – largeur des secteurs affectés : 30 m.)

Bâtiments remarquables :

Toute destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe V du règlement comme devant être protégé au titre du 7° de l'article L 123-1 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée

Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Risques d'inondation :

Des terrains sis en zone UB et localisés du nord au sud, Quai de Seine entre la rue Zoé Lherbier et la rue du Docteur Mourier, rue Zoé Lherbier, passage de l'écluse, impasse du fossé barré, rue du docteur Mourier, Rue de la Libération, Rue Henri Schneider et Chemin des basses Godernes, sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI).

Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées aux articles concernés.

Site classé :

Le secteur UBa contient une partie du site classé. Tout projet dont le terrain d'assiette est compris dans le périmètre du site classé doit respecter les prescriptions du site classé. Les sites classés n'ont pas vocation à être urbanisés ou notablement modifiés. En particulier, ils ne peuvent être ni détruits, ni modifiés dans leur état ou leur aspect. Les dérogations de travaux sont exceptionnelles et en accord avec les motifs de protection et les qualités paysagères et patrimoniales du site, et leur aménagement est soumis à autorisation de l'autorité en charge des sites (art. L341-10 du code de l'environnement).

Orientations d'Aménagement et de Programmation : La zone UB est concernée par une OAP sectorielle :

- OAP n°2 Centre-ville,

Tout projet dont le terrain d'assiette est compris dans le périmètre d'une OAP sectorielle doit se référer aux dispositions qui y sont définies, en plus de celles du Règlement. »

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées, sous réserve de respecter l'ensemble des règles applicables de la zone et notamment les éventuelles limites et conditions énoncées aux points 1.2 et 1.3 de la présente section, ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation*	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement	x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique	x	
	Cinéma	x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacle	x	
	Équipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt	x	
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

* Se référer, notamment, aux éventuelles limites et conditions énoncées aux points 1.2 et 1.3 de la présente section.

1.2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

- de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre 2 du titre I du présent règlement ;
- qu'elles respectent l'orientation d'aménagement et de programmation le cas échéant.

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UB. Toutefois, les règles particulières décrites ci-dessous s'appliquent en complément.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions autorisées sous conditions sont les suivantes :

Destination « commerce et activités de service »

- Les constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent. Les dépôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée.
- Les constructions à sous-destination de Cinéma à condition de ne pas engendrer un besoin supplémentaire en stationnement de véhicules motorisés en surface : les stationnements se feront dans la structure de la construction ou en souterrain.

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

- Les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

- Les constructions à sous-destination d'entrepôt à condition qu'elles soient le complément d'une activité autorisée en zone UA et que leur surface ne dépasse pas les 2/3 de la surface totale de l'activité.

1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UB.

<i>Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>
--

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

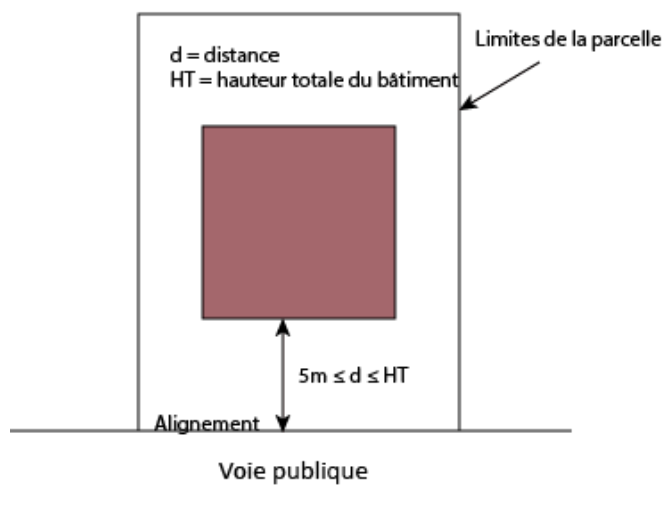
Dans le secteur UBa :

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, soit en retrait par rapport à ces voies.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve :

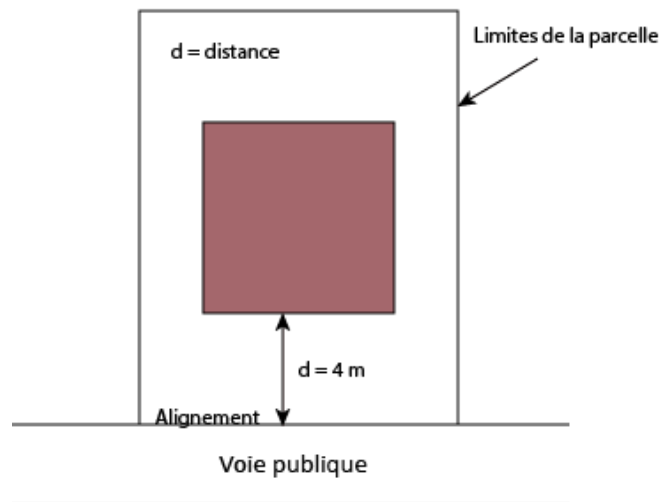
- que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux,

En cas de retrait, la distance (d) comptée horizontalement entre tout point de la construction nouvelle et l'alignement de la voie ou de la place doit être au moins égale à 5 m sans pouvoir être supérieure à la hauteur HT de ladite construction.

**Dans le secteur UBb :**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance de 4 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à l'alignement ne soit pas diminuée.



Dans l'ensemble de la zone :

En cas de retrait, la continuité bâtie devra être maintenue en limite de voie, c'est-à-dire que les façades seront continues et/ou reliées par des éléments significatifs (cf. règles des clôtures définies au point 2.2.3. des règles générales).

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

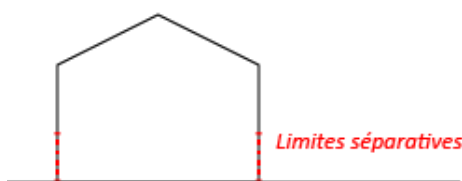
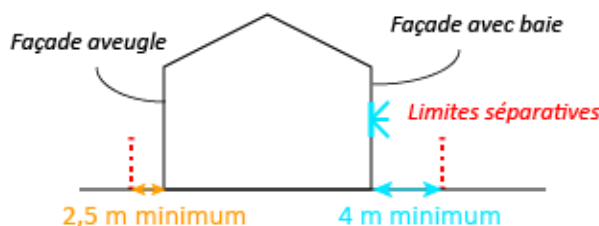
- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sous réserve que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivants ce sinistre,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative*, soit en respectant la marge de reculement définie comme la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché.

En cas de façade comportant des baies, la marge de reculement doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

En cas de façade aveugle, cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 m.

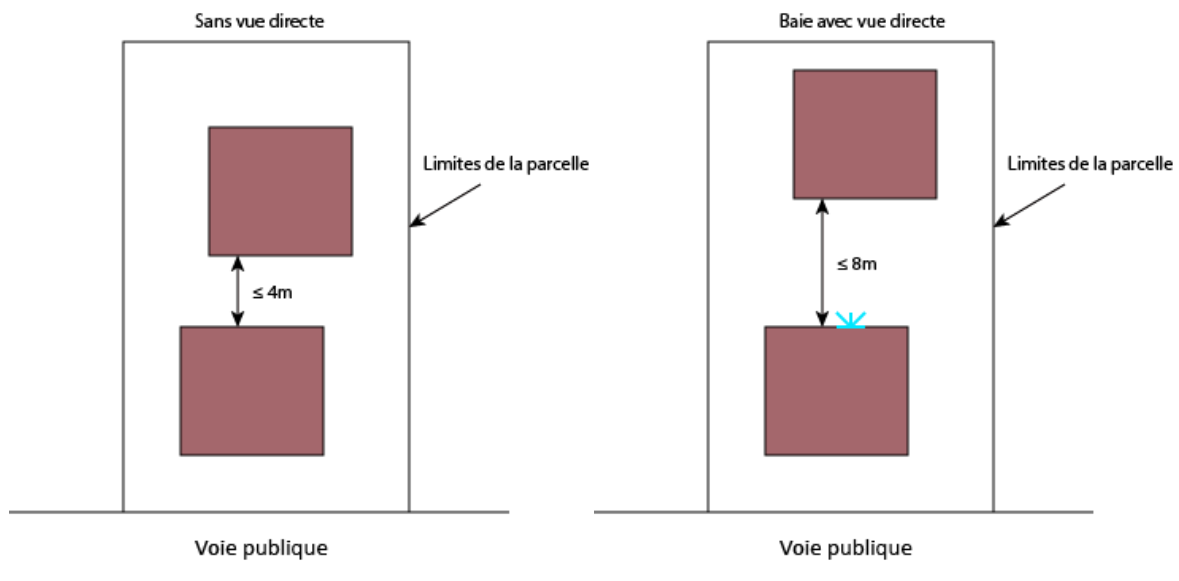
Implantation en limite séparativeImplantation en respectant la marge de reculement

Aucune marge de reculement n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

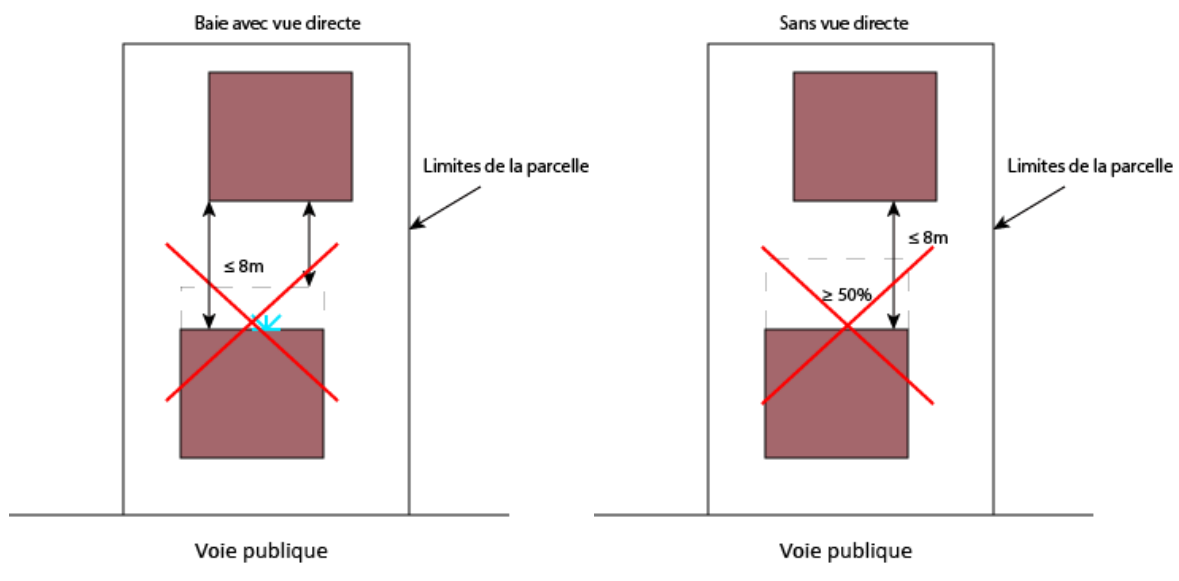
- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sous réserve que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivants ce sinistre,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriétéRègles générales

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain* est autorisée.
 Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.
 Cette distance est portée à 8m en face de toute baie* assurant une vue directe *.
 Pour l'application de ces règles, la distance doit être comptée horizontalement de toute baie, balcon ou terrasse.



L'extension ou la surélévation de constructions existantes est exonérée des règles ci-dessus, sauf si l'extension a une importance supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction existante ou qu'elle diminue la distance existante entre les façades assurant au moins une vue directe.



Exceptions

Ces règles ne s'appliquent pas à la distance entre une construction principale et une annexe* ou des équipements d'agrément de jardin*.

La règle ne s'applique pas aux constructions en sous-sol ni aux pergolas.

Les règles ne sont pas applicables aux équipements publics ou équipements d'intérêt collectif de santé.

2.1.4. Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,60.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation électrique ou de détente de gaz, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

2.1.5 Hauteur maximum des constructions

Règles générales :

La hauteur des annexes définies en annexe du présent règlement ne peut dépasser 3 m à l'égout du toit.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 1 m au-dessus du sol naturel.

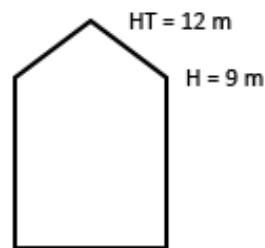
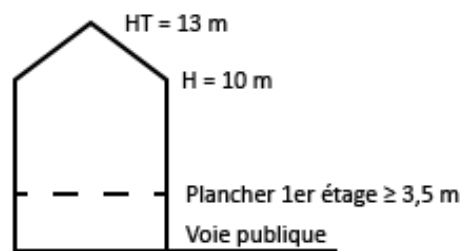
Règles particulières :

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

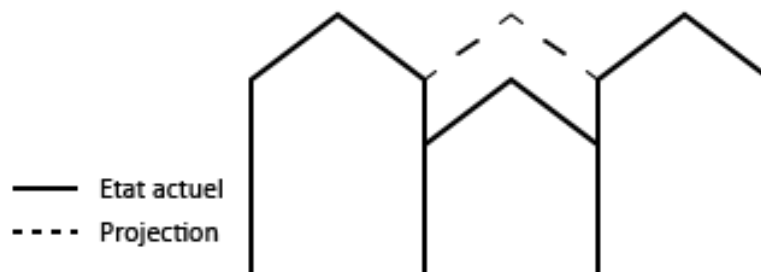
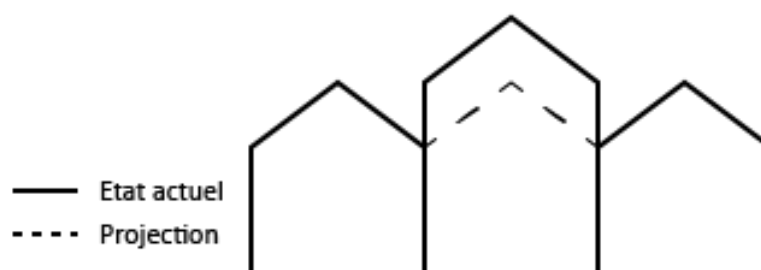
Dans le secteur UBa :

La hauteur à l'égout du toit (H) ne doit pas dépasser 9 m et la hauteur totale des constructions (HT) 12 m par rapport au niveau du terrain naturel sauf pour les façades donnant sur une voie publique. La cote du plancher du premier étage sera alors située au moins à 3,5 m au-dessus du niveau du sol fini. Dans ce cas, la hauteur à l'égout du toit (H) ne doit pas dépasser 10m et la hauteur totale des constructions (HT) 13 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Le long des voies publiques et privées, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10 m à l'égout du toit.

Cas classique :A l'alignement de la voie publique :

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

Dépassement d'un niveau :Réduction d'un niveau :

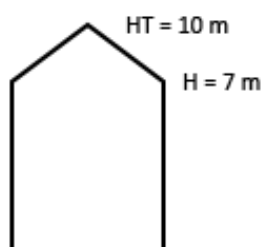
Des tolérances et adaptations aux règles énoncées ci-dessus pourront être admises pour les projets utilisant des technologies énergétiques renouvelables (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

La hauteur peut être augmentée de 30% si la construction fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale.

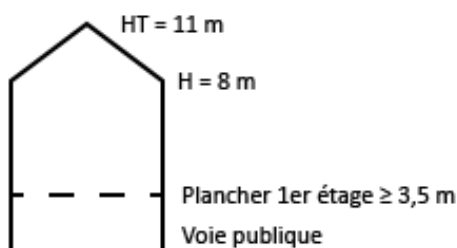
Dans le secteur UBb :

La hauteur à l'égout du toit (H) ne doit pas dépasser 7 m et la hauteur totale des constructions (HT) 10 m par rapport au niveau du terrain naturel sauf pour les façades donnant sur une voie publique. La cote du plancher du premier étage sera alors située au moins à 3,5 m au-dessus du niveau du sol fini. Dans ce cas, la hauteur à l'égout du toit (H) ne doit pas dépasser 8 m et la hauteur totale des constructions (HT) 11 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Cas classique :



A l'alignement de la voie publique :



Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre.

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UB. Toutefois, certaines règles particulières à la zone UB s'appliquent en complément des règles générales et concernent :

TOITURES

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour :

- les locaux d'activités et annexes, à conditions qu'ils ne soient pas visibles du domaine public ou des voies privées,
- les constructions basses en cœur d'îlot, non visibles du domaine public, qui pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin,
- les vérandas sous réserve qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés.

Les panneaux solaires pourront être intégrés dans les pentes de toiture mais leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges et leurs dimensions ne pourront pas dépasser 1,6 m de hauteur et 0,80 mètre de largeur.

DISPOSITIONS DIVERSES

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

2.2.2 Performances énergétiques et environnementales

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UB.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UB. Toutefois, certaines règles particulières à la zone UB s'appliquent en complément des règles générales et concernent :

ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

Les espaces libres de construction doivent représenter au minimum 30% de la superficie de la parcelle et comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 70% de leur superficie. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe.

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

La marge de reculement prévue aux points 2.1.1. et 2.1.2. ci-dessus sera traitée en espace paysager, engazonné et planté.

2.4 – Stationnement

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UB.

Section 3 : Equipement et réseaux

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1.- Accès

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UB.

3.1.2. – Voirie

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UB. Toutefois, certaines règles particulières à la zone UB s'appliquent en complément des règles générales et concernent :

Impasse

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 m, non comprise la surface de retournement et que la continuité du réseau soit assurée par une voie de circulations douces.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, et en

particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, puissent y faire demi-tour.

3.2 - Desserte par les réseaux

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UB.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation (Troisième partie, I, 1, 1.3)

« Il s'agit d'une zone résidentielle à dominante pavillonnaire qui comporte néanmoins quelques logements collectifs. Elle couvre la majeure partie de l'espace urbanisé. L'objectif de la réglementation est de conserver l'aspect et le caractère actuels de la zone. »

Cette zone comprend le secteur UCa qui bénéficie de dispositions particulières aux points 1.1, 1.2 et 2.1 et le secteur UCb qui bénéficie de dispositions particulières aux points 1.1 et 2.1.

Le secteur UCa porte sur la partie de zone pavillonnaire moyennement dense établie à l'ouest des zones UA, UB et UX.

Le secteur UCb porte sur la partie pavillonnaire de la ZAC des Chaillots, sur les hauteurs de la commune, au niveau de la limite communale avec Vernou-la-Celle-sur-Seine.

Le secteur UCc porte sur deux poches pavillonnaires au contact de la zone naturelle N, chemin de Samois, route des poiriers et chemin des vaches.

Une partie de cette zone est concernée par la bande de protection de 50m des lisières de massif boisé de plus de 100 ha reportée aux documents graphiques.

Dans la bande de 50m de protection de lisière de forêt délimitée aux plans de zonage sont seules autorisées :

- *La reconstruction à égalité de surface de plancher en cas de sinistre,*
- *Et l'extension maximale de 20m² ou 20% de la surface de plancher existante.*

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

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

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 en date du 12 mars 1999 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont : la ligne de chemin de fer Corbeil Essonnes - Montereau (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m.) et la route départementale RD39 (type 4 – largeur des secteurs affectés : 30 m.)

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe V:

Toute destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe V du règlement comme devant être protégé au titre du 7° de l'article L 123-1 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Risques d'inondation :

Des terrains sis en zone UC et localisés du nord au sud, Chemin vicinal ordinaire dit des fours du Roi, Voie communale dite des fours du Roi, Rue de l'île, sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI).

Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées aux articles concernés.

Site classé :

Le secteur UCa contient une partie du site classé. Tout projet dont le terrain d'assiette est compris dans le périmètre du site classé doit respecter les prescriptions du site classé. Les sites classés n'ont pas vocation à être urbanisés ou notablement modifiés. En particulier, ils ne peuvent être ni détruits, ni modifiés dans leur état ou leur aspect. Les dérogations de travaux sont exceptionnelles et en accord avec les motifs de protection et les qualités paysagères et patrimoniales du site, et leur aménagement est soumis à autorisation de l'autorité en charge des sites (art. L341-10 du code de l'environnement).

Orientations d'Aménagement et de Programmation : La zone UC est concernée par trois OAP sectorielles :

- *OAP n°2 Centre-ville,*
- *OAP n°3 Pablo Picasso,*
- *OAP n°4 Stationnement au sein du périmètre de gare.*

Tout projet dont le terrain d'assiette est compris dans le périmètre d'une OAP sectorielle doit se référer aux dispositions qui y sont définies, en plus de celles du Règlement. »

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées, sous réserve de respecter l'ensemble des règles applicables de la zone et notamment les éventuelles limites et conditions énoncées aux points 1.2 et 1.3 de la présente section, ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation*	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement	x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique	x	
	Cinéma	x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacle	x	
	Équipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x	
	Entrepôt	x	
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition	x	

* Se référer, notamment, aux éventuelles limites et conditions énoncées aux points 1.2 et 1.3 de la présente section.

Certaines sous-destinations autorisées en UCa sont interdites en UCb et UCc :

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

- Les constructions à sous-destination d'industrie,
- Les constructions à sous-destination d'entrepôt.

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

- Centre de congrès et d'exposition

1.2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

- de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VII du titre I du présent règlement ;
- qu'elles respectent l'orientation d'aménagement et de programmation le cas échéant.

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UC. Toutefois, les règles particulières décrites ci-dessous s'appliquent en complément aux secteurs UCa, UCb et UCc.

Destination « commerce et activités de service »

- Les constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent. Les dépôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée.
- Les constructions à sous-destination de cinéma à condition de ne pas engendrer un besoin supplémentaire en stationnement de véhicules motorisés en surface : les stationnements se feront dans la structure de la construction ou en souterrain.

Dans le secteur UCa, des règles particulières supplémentaires s'appliquent et concernent :

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

- Les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

- Les constructions à sous-destination d'industrie à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Les constructions à sous-destination exclusive d'entrepôt si elles sont le complément normal d'une activité existante autorisée dans la zone.

1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UC.

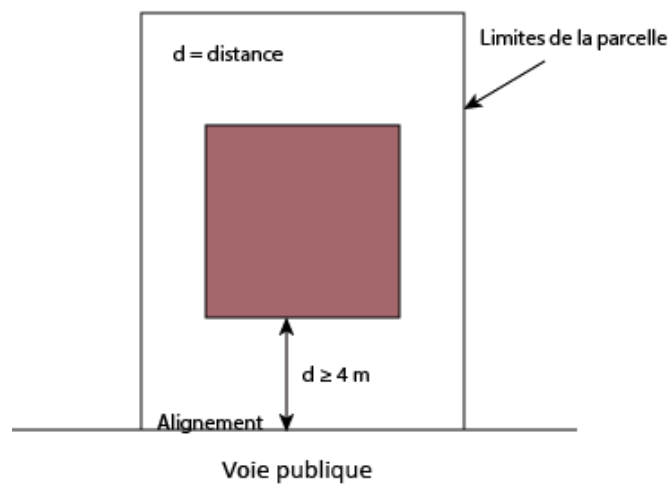
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Dans le secteur UCa :

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

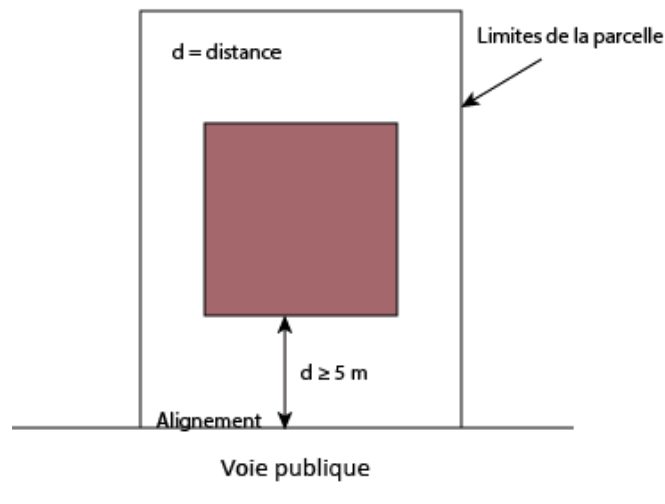


Dans le secteur UCb :

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées soit en limite des voies existantes ou à créer, soit en retrait par rapport à ces voies de 4 m minimum.

Dans le secteur UCc :

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.



Dans l'ensemble de la zone :

En cas d'implantation en retrait des constructions et installations, la continuité bâtie devra être maintenue en limite de voie, c'est-à-dire que les façades seront continues et/ou reliées par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur-bahut surmonté d'une grille à la parisienne tels que définis au point 2.2.1 des règles générales, porche, édicule, etc.).

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sous réserve que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivants ce sinistre,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

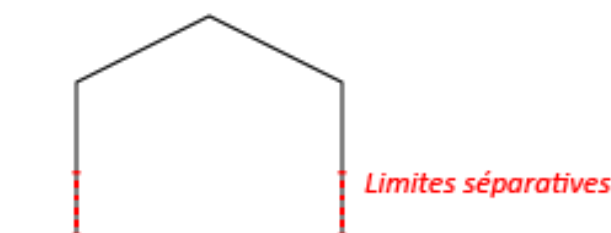
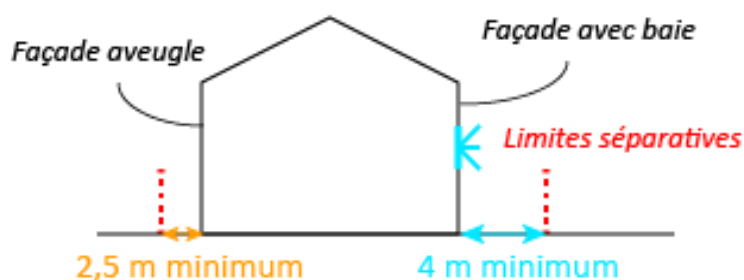
2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit sur les limites séparatives*, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

Marge de reculement:

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de façade (cf point 2.1.5.) avec un minimum de 4 m, si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage de pièces. Cette marge pourra être réduite à la moitié sans pouvoir être inférieure à 2,50 m dans le secteur.

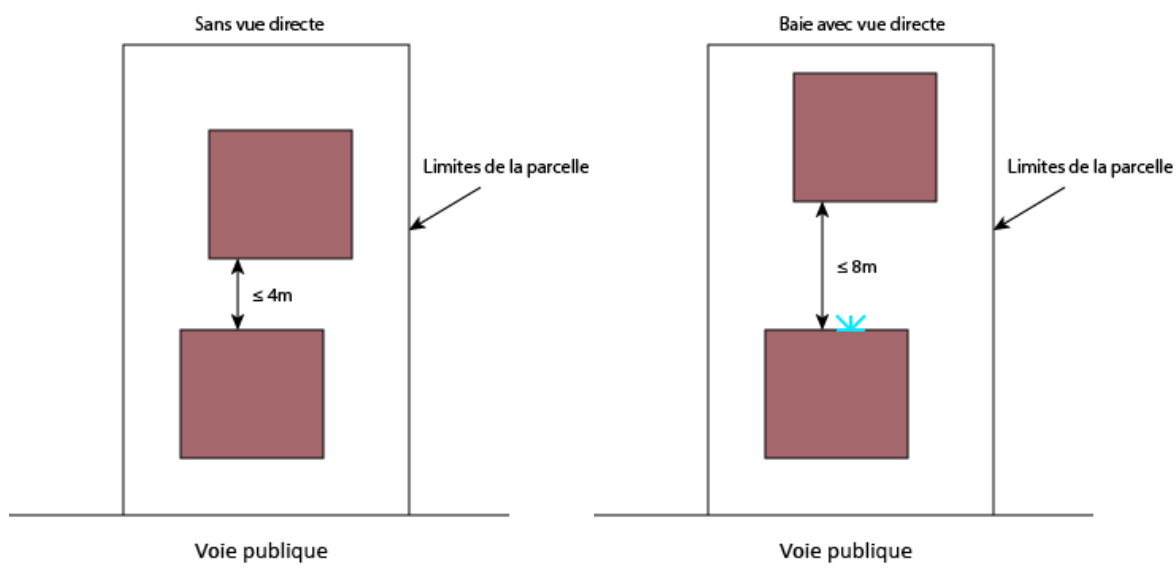
Implantation en limite séparative**Implantation en respectant la marge de reculement**

Aucune marge de reculement n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

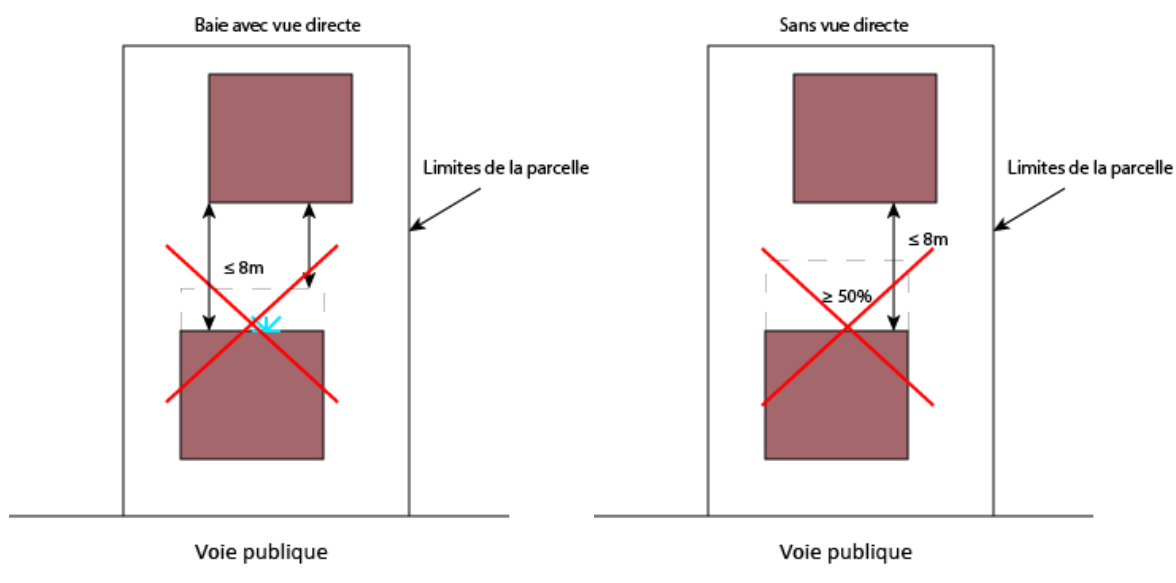
- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sous réserve que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivants ce sinistre,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

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

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain* est autorisée.
 Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.
 Cette distance est portée à 8 m en face de toute baie* assurant une vue directe*.
 Pour l'application de ces règles, la distance doit être comptée horizontalement de toute baie, balcon ou terrasse.



L'extension ou la surélévation de constructions existantes est exonérée des règles ci-dessus, sauf si l'extension a une importance supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction existante ou qu'elle diminue la distance existante entre les façades assurant au moins une vue directe.



Exceptions

Ces règles ne s'appliquent pas à la distance entre une construction principale et une annexe* ou des équipements d'agrément de jardin*.
 La règle ne s'applique pas aux constructions en sous-sol ni aux pergolas.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou équipements d'intérêt collectif de santé.

2.1.4. Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0.40.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation électrique ou de détente de gaz, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

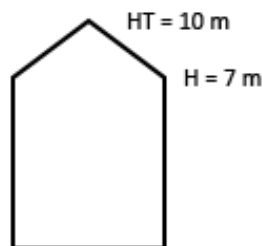
2.1.5. Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Des tolérances et adaptations aux règles énoncées ci-dessous pourront être admises pour les projets utilisant des technologies énergétiques renouvelables (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article UC11.

La hauteur à l'égout du toit (H) ne doit pas dépasser 7 m et la hauteur totale des constructions (HT) 10 m par rapport au niveau du terrain naturel sauf pour les façades donnant sur une voie publique. Le long des voies publiques et privées, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

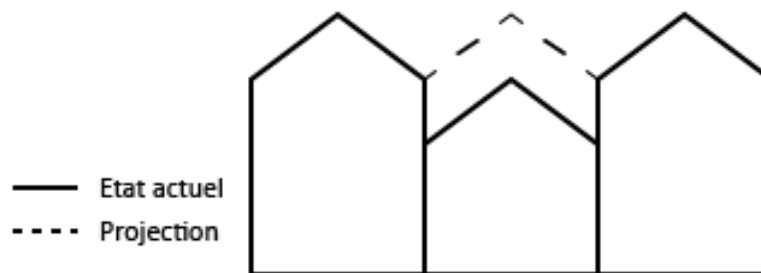


Les constructions nouvelles devront s'inscrire sans brutalité dans l'épannelage défini par les constructions existantes en limites séparatives.

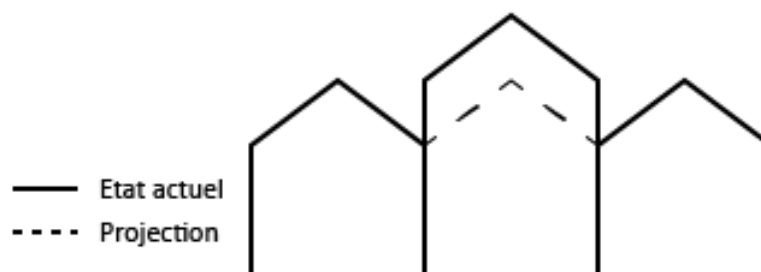
Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les

constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

Dépassement d'un niveau :



Réduction d'un niveau :



La hauteur des annexes définies en annexe du présent règlement ne peut dépasser 3 m à l'égout du toit.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre.

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UC. Toutefois, certaines règles particulières à la zone UC s'appliquent en complément ou se substituent aux règles générales et concernent :

2.2.1 Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

TOITURES

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés.

Toutefois les panneaux solaires pourront être intégrés dans les pentes de toiture mais leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges et leurs dimensions ne pourront pas dépasser 1,6 m de hauteur et 0,80 m de largeur.

CLOTURES

L'ensemble des règles générales s'applique aux secteurs UCa et UCb.

Dans le secteur UCc :

Les règles spécifiques décrites ci-dessous se substituent intégralement à celles énoncées dans les règles générales.

En bordure des voies, est imposée en limite de la voie une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical ou de lices horizontales,
- d'une clôture herbagère,
- d'une grille en bois ou métallique verticale,
- d'une clôture grillagée aménagée avec un espace laissé libre d'au moins 25 cm en pied de clôture ou à défaut perméable à la petite faune.

Dans tous les cas, leur forme, leur couleur et la nature de leurs matériaux devront être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit uniquement constituées par des haies vives d'espèces locales.

DISPOSITIONS DIVERSES :

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

2.2.2 Performances énergétiques et environnementales

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UC.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UC. Toutefois, certaines règles particulières à la zone UC s'appliquent en complément ou se substituent aux règles générales et concernent :

ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

Les espaces libres de construction doivent représenter au minimum 50% de la superficie de la parcelle et comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 50% de leur superficie, exception faite de la parcelle du collège Fernand Gregh qui pourra être composé de moins de 50% d'espaces libres. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les limites de propriété, coïncidant avec la limite de la zone N, devront être paysagées sur une profondeur minimum de 5 m. Cette bande paysagée devra comporter des haies champêtres libres d'essences locales (cf. annexe IV).

Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de ladite unité foncière.

La marge de reculement prévue aux points 2.1.1 et 2.1.2. ci-dessus sera traitée en espace paysager, engazonné et planté.

2.4 – Stationnement

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UC.

Section 3 : Equipement et réseaux

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. – Accès

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UC.

3.1.2. - Voirie

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UC. Toutefois, certaines règles particulières à la zone UC s'appliquent en complément des règles générales et concernent :

Impasse

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 m, non comprise la surface de retournement et que la continuité du réseau soit assurée par une voie de circulations douces.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, puissent y faire demi-tour.

3.2 - Desserte par les réseaux

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UC.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation (Troisième partie, I, 1, 1.4)

« Il s'agit d'une zone résidentielle pavillonnaire située aux entrées de ville nord et sud de la commune par la RD 39. L'objectif de la réglementation est de conserver l'aspect et le caractère actuels de la zone, notamment sa faible densité et ses paysages.

Une partie de cette zone est concernée par la bande de protection de 50m des lisières de massif boisé de plus de 100 ha reportée aux documents graphiques.

Dans la bande de 50m de protection de lisière de forêt délimitée aux plans de zonage sont seules autorisées :

- *La reconstruction à égalité de surface de plancher en cas de sinistre,*
- *Et l'extension maximale de 20m² ou 20% de la surface de plancher existante.*

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

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

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 en date du 12 mars 1999 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont : la ligne de chemin de fer Corbeil Essonnes - Montereau (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m.) et la route départementale RD39 (type 4 – largeur des secteurs affectés : 30 m.)

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe V :

Toute destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe V du règlement comme devant être protégé au titre du 7° de l'article L 123-1 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Orientations d'Aménagement et de Programmation : La zone UD est concernée par deux OAP sectorielles :

- *OAP n°1 Les coteaux,*
- *OAP n°4 Stationnement au sein du périmètre de gare.*

Tout projet dont le terrain d'assiette est compris dans le périmètre d'une OAP sectorielle doit se référer aux dispositions qui y sont définies, en plus de celles du Règlement. »

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées, sous réserve de respecter l'ensemble des règles applicables de la zone et notamment les éventuelles limites et conditions énoncées aux points 1.2 et 1.3 de la présente section, ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation*	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x	
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement	x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique	x	
	Cinéma		x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacle	x	
	Équipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

* Se référer, notamment, aux éventuelles limites et conditions énoncées aux points 1.2 et 1.3 de la présente section.

1.2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UD. Toutefois, les règles particulières décrites ci-dessous s'appliquent en complément.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions autorisées sous conditions sont les suivantes :

Destination « exploitation agricole et forestière »

- Les constructions et installations à sous-destination d'exploitation agricole, à condition qu'elles relèvent du maraîchage, de la permaculture ou de l'apiculture.

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

- Les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UD.

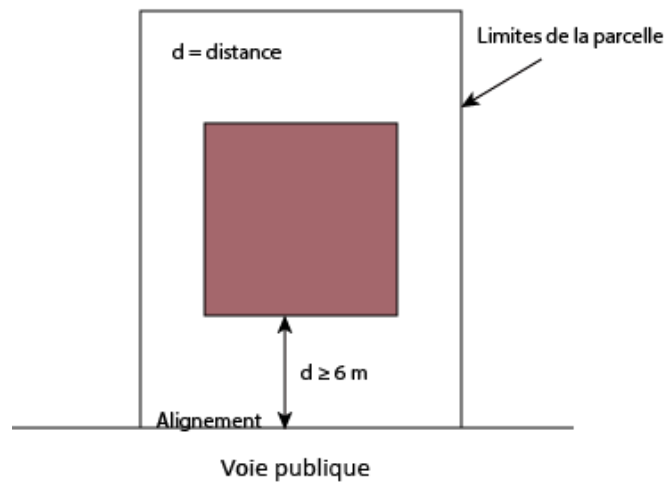
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être édifiés à une distance d'au moins 6 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

En cas d'implantation en retrait des constructions et installations, la continuité bâtie devra être maintenue en limite de voie, c'est-à-dire que les façades seront continues et/ou reliées par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur-bahut surmonté d'une grille à la parisienne tels que définis au point 2.2.1. des règles générales, porche, édicule, etc.).



Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sous réserve que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivants ce sinistre,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

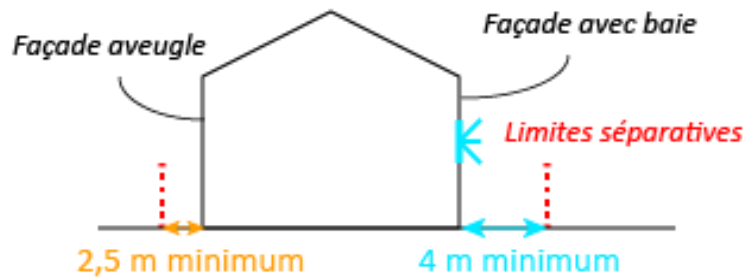
2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de façade avec un minimum de 4 m si celle-ci comporte des baies.

Cette marge pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 2,5 m dans le cas de mur aveugle.

Implantation en respectant la marge de reculement



Aucune marge de reculement n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

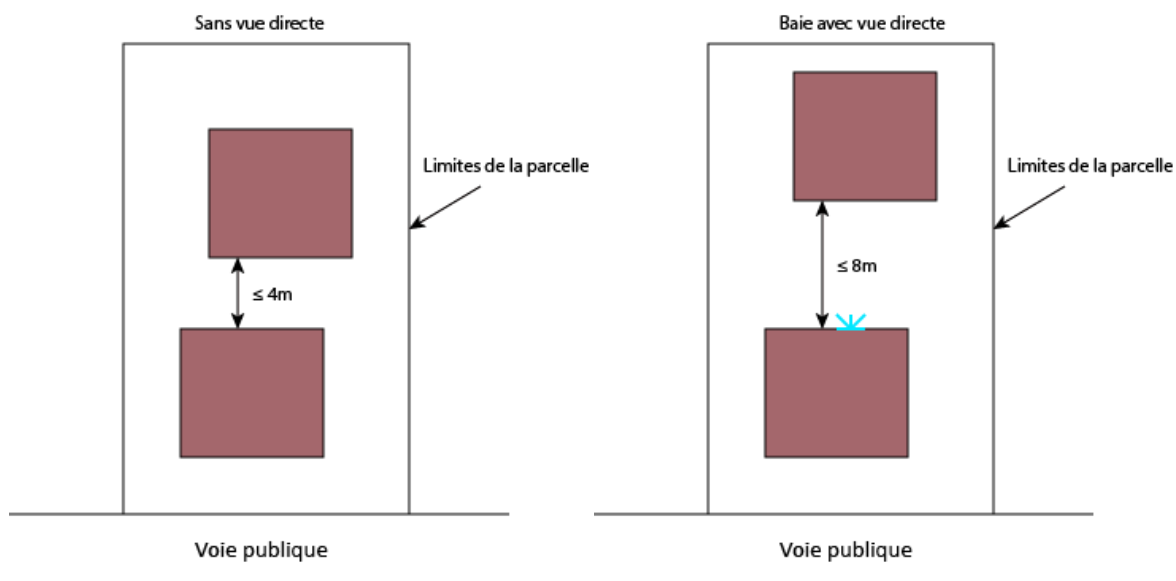
- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sous réserve que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivants ce sinistre,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

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

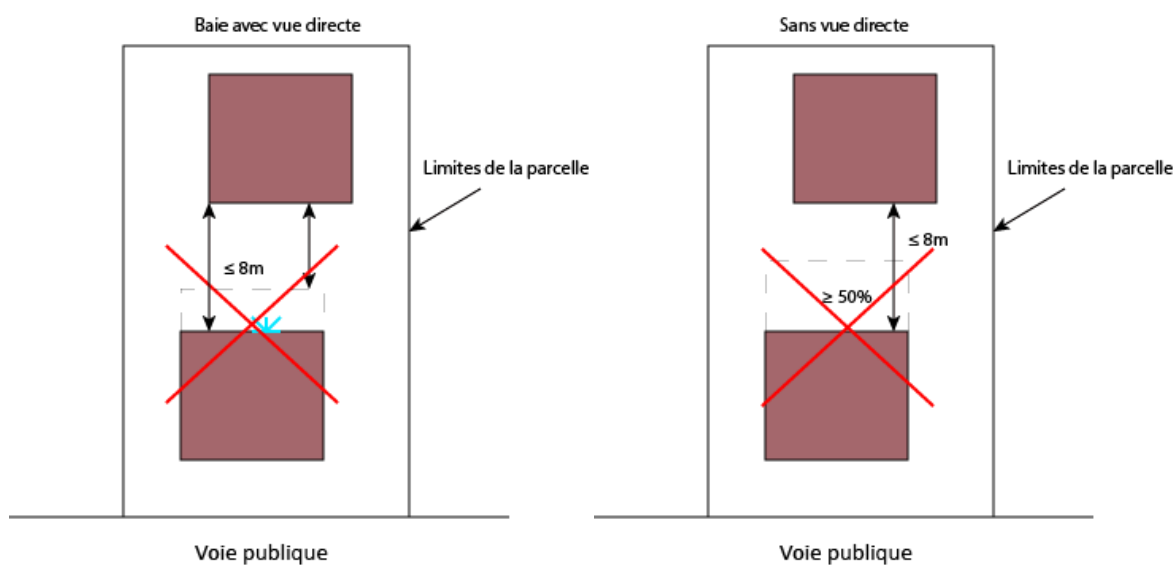
La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain* est autorisée.
Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cette distance est portée à 8 m en face de toute baie* assurant une vue directe *.

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



L'extension ou la surélévation de constructions existantes est exonérée des règles ci-dessus, sauf si l'extension a une importance supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction existante ou qu'elle diminue la distance existante entre les façades assurant au moins une vue directe.



Exceptions

Ces règles ne s'appliquent pas à la distance entre une construction principale et une annexe* ou des équipements d'agrément de jardin*.

La règle ne s'applique pas aux constructions en sous-sol ni aux pergolas.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou équipements d'intérêt collectif de santé.

2.1.4. Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,20.

2.1.5 Hauteur maximum des constructions

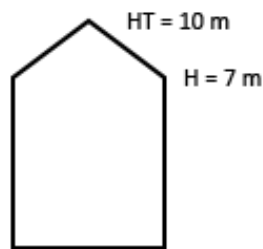
Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Des tolérances et adaptations aux règles énoncées ci-dessous pourront être admises pour les projets utilisant des technologies énergétiques renouvelables (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions du point 2.3.

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 10 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Le long des voies publiques et privées, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.



Les constructions nouvelles devront s'inscrire sans brutalité dans l'épannelage défini par les constructions existantes en limites séparatives.

La hauteur des annexes définies en annexe du présent règlement ne peut dépasser 3 m à l'égout du toit.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre.

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UD. Toutefois, certaines règles particulières à la zone UD s'appliquent en complément ou se substituent aux règles générales et concernent :

TOITURES

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés.

Les panneaux solaires pourront être intégrés dans les pentes de toiture leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc. doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges et leurs dimensions ne pourront pas dépasser 1,6 m de hauteur et 0,80 mètre de largeur.

DISPOSITIONS DIVERSES

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

2.2.2 Performances énergétiques et environnementales

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UD.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UD. Toutefois, certaines règles particulières à la zone UD s'appliquent en complément des règles générales et concernent :

ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

Les espaces libres de construction doivent représenter au minimum 70% de la superficie de la parcelle et comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 80% de leur superficie. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les limites de propriété, coïncidant avec la limite de la zone N, devront être paysagées sur une profondeur minimum de 5 m. Cette bande paysagée devra comporter des haies champêtres libres d'essences locales (cf. annexe IV).

Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de ladite unité foncière.

La marge de reculement prévue aux points 2.1.1. et 2.1.2. ci-dessus sera traitée en espace paysager, engazonné et planté.

2.4 – Stationnement

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UD.

Section 3 : Equipement et réseaux

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1.- Accès

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UD.

3.1.2. – Voirie

La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

3.2 - Desserte par les réseaux

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UD. Toutefois, certaines règles particulières à la zone UD s'appliquent en complément des règles générales et concernent :

Toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation (Troisième partie, I, 1, 1.5)

« Il s'agit de la zone industrielle dénommée « Espace Technologique et Industriel de Champagne-sur-Seine » ou « ETIC ». Bordée par des zones d'habitat au nord et au sud, par la Seine à l'ouest et la voie de chemin de fer à l'est, cette zone est enclavée et tourne le dos à la ville. L'objectif de la réglementation est de conserver l'aspect et le caractère industriel de la zone tout en l'intégrant au reste du tissu urbain champenois.

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

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

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 en date du 12 mars 1999 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont : la ligne de chemin de fer Corbeil Essonnes - Montereau (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m.) et la route départementale RD39 (type 4 – largeur des secteurs affectés : 30 m.)

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe V :

Toute destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe V du règlement comme devant être protégé au titre du 7° de l'article L 123-1 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Risques d'inondation :

Des terrains sis en zone UX et localisés à l'est du chemin de halage et au nord du chemin de l'aqueduc sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI).

Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées aux articles concernés. »

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées, sous réserve de respecter l'ensemble des règles applicables de la zone et notamment les éventuelles limites et conditions énoncées aux points 1.2 et 1.3 de la présente section, ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation*	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration	x	
	Commerce de gros	x	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x
	Cinéma	x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacle	x	
	Équipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x	
	Entrepôt	x	
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

* Se référer, notamment, aux éventuelles limites et conditions énoncées aux points 1.2 et 1.3 de la présente section.

1.2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UX. Toutefois, les règles particulières décrites ci-dessous s'appliquent en complément.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions autorisées sous conditions sont les suivantes :

Destination « habitation »

- Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité ou de l'équipement public ou d'intérêt collectif ;
 - o qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;
 - o qu'elles ne dépassent pas 100 m² de surface de plancher par unité foncière.

Destination « commerce et activités de service »

- Les constructions à sous-destination de cinéma à condition de ne pas engendrer un besoin supplémentaire en stationnement de véhicules motorisés en surface : les stationnements se feront dans la structure de la construction ou en souterrain.

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

- Les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisées, afin de permettre :
 - o l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire,
 - o la mise en place d'ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

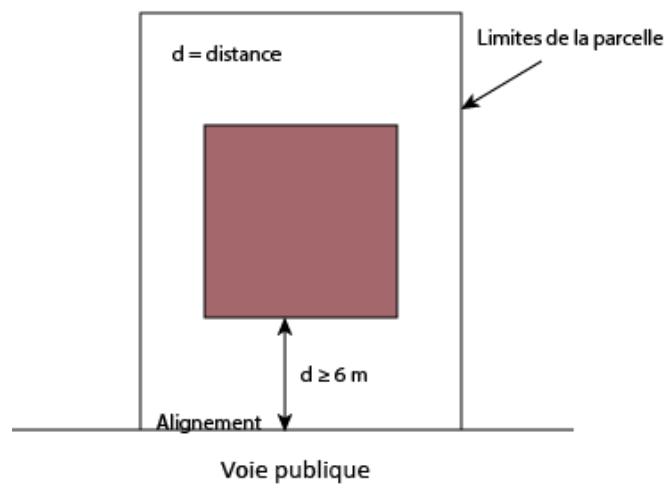
L'ensemble des règles générales s'applique en zone UX.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait à une distance d'au moins 6 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.



Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sous réserve que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivants ce sinistre,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

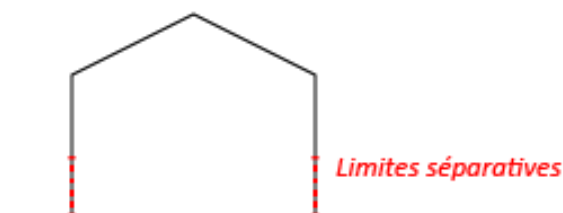
2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

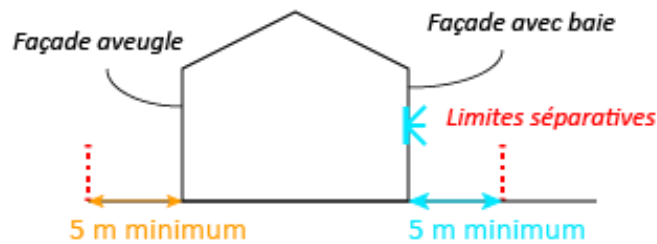
Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement par rapport aux limites séparatives* ne pourra être inférieure à 5 m.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone, la marge de reculement par rapport à cette limite séparative ne pourra être inférieure à la hauteur de la construction.

Implantation en limite séparative



Implantation en respectant la marge de reculement

Aucune marge de reculement n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sous réserve que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivants ce sinistre,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

2.1.4. Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,80.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sous réserve que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivants ce sinistre,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

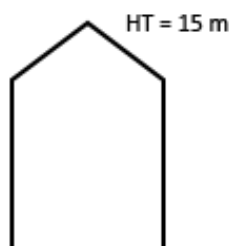
2.1.5 Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Des tolérances et adaptations aux règles énoncées ci-dessous pourront être admises pour les projets utilisant des technologies énergétiques renouvelables (architecture bioclimatique, etc.) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions du point 2.3.

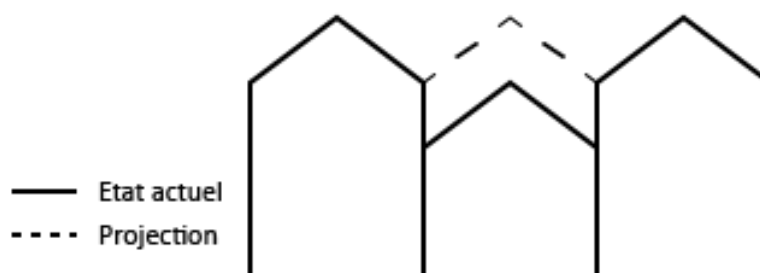
La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 15 m par rapport au niveau du terrain naturel.

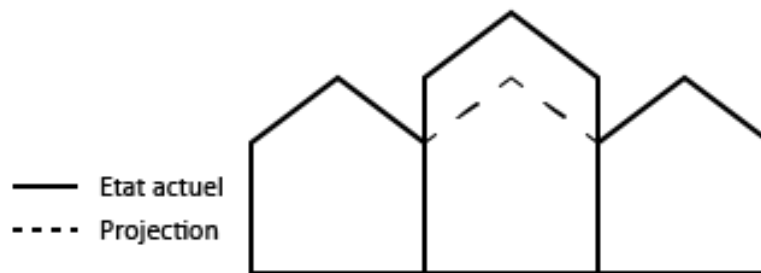


Les constructions nouvelles devront s'inscrire sans brutalité dans l'épannelage défini par les constructions existantes en limites séparatives.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

Dépassement d'un niveau :



Réduction d'un niveau :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, dispositif de stockage des eaux, etc...),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre.

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

Certaines règles particulières à la zone UX s'appliquent en substitution des règles générales et concernent :

TOITURES :

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

L'installation de panneaux solaires sur la toiture ne devra pas dénaturer les constructions existantes.

PAREMENTS EXTERIEURS :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

MENUISERIES :

Il n'est pas fixé de règle.

CLOTURES :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives*. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

DISPOSITIONS DIVERSES

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

2.2.2 Performances énergétiques et environnementales

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UX.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Certaines règles particulières à la zone UX s'appliquent en substitution des règles générales et concernent :

ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les limites de propriété, coïncidant avec la limite de la zone N, devront être paysagées sur une profondeur minimum de 5m. Cette bande paysagée devra comporter des haies champêtres libres d'essences locales (cf. annexe IV).

Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de ladite unité foncière.

2.4 – Stationnement

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UX. Toutefois, certaines règles particulières à la zone UX s'appliquent en complément des règles générales et concernent :

Stationnement deux roues :

3% de la Surface de Plancher devra être affectée au remisage des vélos et des deux-roues dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos et des deux-roues ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Caractéristiques des emplacements privés :

- dimensions normales 5,50 m x 2,50 m + 6,00 m de dégagement
- dimensions minimum 5,00 m x 2,30 m + 5,00 m de dégagement pour un nombre limité de places

<i>Section 3 : Equipement et réseaux</i>

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UX. Toutefois, certaines règles particulières à la zone UX s'appliquent en complément ou se substituent aux règles générales et concernent :

3.1.1. – Accès

Les règles particulières suivantes se substituent aux règles générales :

Les accès particuliers desservant une seule unité foncière devront avoir une longueur maximale de 50 m et une largeur minimale de 5 m.

3.1.2. - Voirie

Les règles particulières suivantes s'appliquent en complément des règles générales :

La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

3.2 - Desserte par les réseaux

L'ensemble des règles générales s'applique en zone UX.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le présent article s'applique à la zone à urbaniser du PLU qui est la suivante :

ZONE N – secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation (Troisième partie, I, 1, 3.1)

« Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui la composent. Cette zone correspond au bois de Champagne ainsi qu'aux espaces inondables en bords de Seine.

Cette zone comporte le secteur Ne qui correspond à l'Espace Naturel Sensible des Basses Godernes et du Trou Canard, le secteur Ni qui correspond à un secteur à caractère naturel soumis au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et le secteur Nzh qui correspond aux zones humides avérées sur le territoire communal.

Cette zone comprend le secteur Ne qui bénéficie de dispositions particulières au point 1.1, le secteur Nzh qui bénéficie de dispositions particulières aux points 1.1 et 1.2 et le secteur Ni qui bénéficie de dispositions particulières au point 1.2.

Une partie de cette zone est concernée par la bande de protection de 50m des lisières de massif boisé de plus de 100 ha reportée aux documents graphiques.

Dans les secteurs de lisières identifiés au plan de zonage (pièce 4.2.1 du Plan Local d'Urbanisme), toutes occupations, modifications ou aménagements du sol sont interdites au sein des lisières de massif boisé de plus de 100 hectares sauf celles qui sous forme limitée :

- *Sont liées à la gestion et l'entretien forestier ;*
- *Ont pour objet de permettre de sauvegarder et améliorer la sécurité publique des biens et des personnes et la salubrité publique ;*
- *S'inscrivent dans le cadre d'un projet public de valorisation et de découverte de la forêt de Champagne ;*
- *Permettent la reconstruction à égalité de SDP en cas de sinistre*
- *Permettent l'extension maximale de 20m² ou 20% de la SDP existante au sein des zones figurées en violet au plan de zonage.*

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

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

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 en date du 12 mars 1999 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont : la ligne de chemin de fer Corbeil Essonnes - Montereau (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m.) et la route départementale RD39 (type 4 – largeur des secteurs affectés : 30 m.)

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe :

Toute destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe V du règlement comme devant être protégé au titre du 7° de l'article L 123-1 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée

Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Risques d'inondation :

Des terrains sis en zone N et localisés entre la rue du Docteur Mourier et la place Bernard de Villèle ainsi que Chemin de halage, chemin de l'aqueduc, sentier des vallées et route de la Celle sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI).

Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées aux articles concernés.

Site classé :

Les secteurs Ni et Nzh contiennent une partie du site classé. Tout projet dont le terrain d'assiette est compris dans le périmètre du site classé doit respecter les prescriptions du site classé. Les sites classés n'ont pas vocation à être urbanisés ou notablement modifiés. En particulier, ils ne peuvent être ni détruits, ni modifiés dans leur état ou leur aspect. Les dérogations de travaux sont exceptionnelles et en accord avec les motifs de protection et les qualités paysagères et patrimoniales du site, et leur aménagement est soumis à autorisation de l'autorité en charge des sites (art. L341-10 du code de l'environnement).

Orientations d'Aménagement et de Programmation : La zone N est concernée par trois OAP sectorielles :

- *OAP n°1 Les coteaux,*
- *OAP n°3 Pablo Picasso,*
- *OAP n°4 Stationnement au sein du périmètre de gare.*

Tout projet dont le terrain d'assiette est compris dans le périmètre d'une OAP sectorielle doit se référer aux dispositions qui y sont définies, en plus de celles du Règlement. »

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Natures d'activités interdites :

Dans la zone N :

- Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou à des travaux autorisés au point 1.2,
- Les décharges,
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.111-31 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme,
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes au sens des articles R.111-37 à R.111-43 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Ne :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Dans le secteur Ni :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas au point 1.2.

Dans le secteur Nzh :

Sont en outre interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau. Toute occupation du sol autre que naturelle.
- 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 spécifiquement interdits :

- 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 comblements, affouillements, exhaussements,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

1.2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

- de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VIII du titre I du présent règlement ;
- d'être compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions à sous-destination de « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone N, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière,
- Les travaux liés au transport de l'énergie électrique,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes jusqu'à 20% de la surface existante à la date d'approbation du PLU sous réserve que l'affectation de la construction ne soit pas modifiée, dans la limite de 20m²,
- La reconstruction de bâtiments détruits par sinistre dans la limite de surface de plancher effective au moment du sinistre,
- Les constructions et installations constitutives d'un projet d'autosuffisance alimentaire (serre, poulailler...), dans la limite de 20m², à condition :
 - o qu'elles soient localisées sur la même parcelle que l'habitation concernée ou une parcelle attenante,
 - o qu'elles prévoient des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales pour compenser l'imperméabilisation de la parcelle,
 - o qu'elles s'insèrent au mieux dans le contexte paysager de la zone (gabarit, implantation, matériaux).

Les serres de type tunnel en polyéthylène sont interdites.

Dans le secteur Ni, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière,
- Les travaux liés au transport de l'énergie électrique,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes jusqu'à 20% de la surface existante à la date d'approbation du PLU sous réserve que l'affectation de la construction ne soit pas modifiée, dans la limite de 20m²,
- La reconstruction de bâtiments détruits par sinistre dans la limite de surface de plancher effective au moment du sinistre,
- Les infrastructures de franchissement du fleuve,
- Les infrastructures techniques nécessaires à son entretien et à son fonctionnement,
- Les équipements de chargement et de déchargement pour le transport fluvial,
- Les constructions et installations de sport et de loisirs,
- Les constructions d'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient liées à une installation sportive.

Dans le secteur Nzh, seuls sont autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles, d'utilisation du sol soumis à des autorisations,
- Les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, 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.).

1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

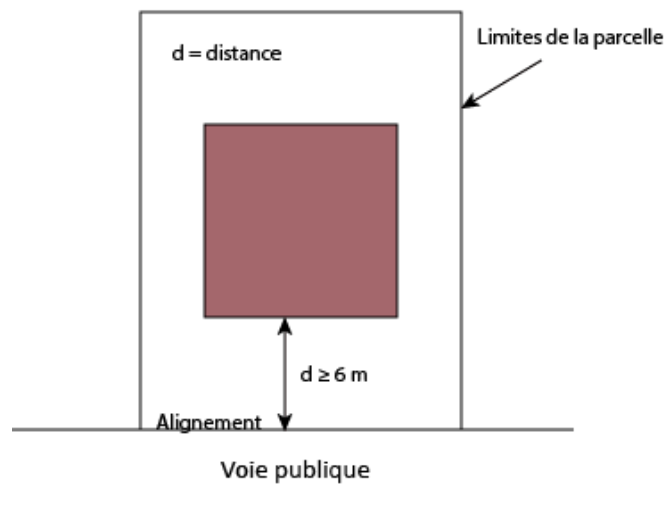
L'ensemble des règles générales s'applique en zone N.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement des voies de desserte.



Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

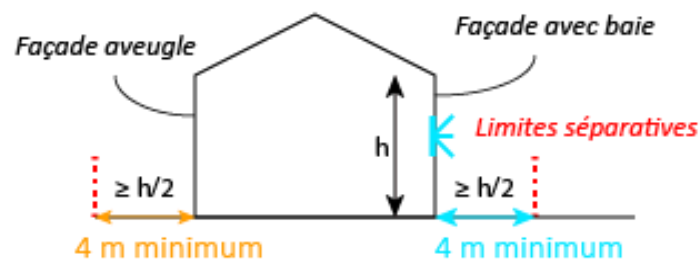
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantées conformément à la nouvelle réglementation, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre,

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 4 m.



Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives contiguës, soit en retrait de 2,5 m minimum par rapport à ces limites.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant en tout ou en partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4. Emprise au sol

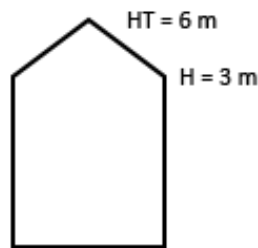
Est autorisé l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes jusqu'à 20% de la surface existante à la date d'approbation du PLU sous réserve que l'affectation de la construction ne soit pas modifiée et dans la limite de 20 m².

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics autorisées à la section 1 est de 0,25.

2.1.5 Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur à l'égout du toit (H) ne doit pas dépasser 3 m et la hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 6 m par rapport au niveau du terrain naturel.



Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions du point 2.3.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

L'ensemble des règles générales s'applique en zone N. Toutefois, certaines règles particulières à la zone N s'appliquent en complément ou en substitution des règles générales.

Les règles particulières suivantes s'appliquent en complément des règles générales :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration à la construction existante ainsi que dans le paysage naturel.

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

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ; elles respecteront les règles suivantes :

TOITURES :

Les règles particulières suivantes se substituent aux règles générales concernant les toitures :

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

Les matériaux de couverture des annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couverture de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures en bois sont autorisées ; en revanche, les toitures en plaque ou en tôles ondulées sont interdites.

PAREMENTS EXTERIEURS :

Les règles particulières suivantes se substituent aux règles générales concernant les parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les imitations de matériaux telles que les fausses briques, les fausses pierres ou les faux pans de bois sont interdites.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions environnantes. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

CLOTURES :

Les règles particulières suivantes se substituent aux règles générales concernant les clôtures :

En bordure des voies, est imposée en limite de la voie une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical ou de lices horizontales,
- d'une clôture herbagère,
- d'une grille en bois ou métallique verticale,
- d'une clôture grillagée aménagée avec un espace laissé libre d'au moins 25 cm en pied de clôture ou à défaut perméable à la petite faune.

Dans tous les cas, leur forme, leur couleur et la nature de leurs matériaux devront être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit uniquement constituées par des haies vives d'espèces locales.

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles particulières suivantes se substituent aux règles générales :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées par une haie végétale.

2.2.2 Performances énergétiques et environnementales

L'ensemble des règles générales s'applique en zone N.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'ensemble des règles générales s'applique en zone N. Toutefois, certaines règles particulières à la zone N s'appliquent en complément des règles générales et concernent :

ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS :

Les essences locales (cf. annexe IV) sont à privilégier en cas de plantations nouvelles.

2.4 – Stationnement

L'ensemble des règles générales s'applique en zone N.

<i>Section 3 : Equipement et réseaux</i>

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

L'ensemble des règles générales s'applique en zone N. Toutefois, certaines règles particulières à la zone N s'appliquent en complément des règles générales et concernent :

3.1.1. - Accès

L'ensemble des règles générales s'applique en zone N.

3.1.2. - Voirie

Les règles particulières suivantes se substituent aux règles générales :

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

3.2 - Desserte par les réseaux

3.2.1. Alimentation en eau potable

L'ensemble des règles générales s'applique en zone N.

3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Les règles particulières suivantes se substituent aux règles générales :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration.

Eaux pluviales

Les règles particulières suivantes se substituent aux règles générales :

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

La mise en place des techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement. La récupération des eaux pluviales devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourraient être imposés au pétitionnaire par la Collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

3.2.3. Réseaux divers

L'ensemble des règles générales s'applique en zone N.

3.2.4. Collecte sélective des déchets, et autres collectes

L'ensemble des règles générales s'applique en zone N.

3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques

L'ensemble des règles générales s'applique en zone N.

ANNEXES

ANNEXE I : DEFINITIONS

ZONAGE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ZONAGE :

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, AUA, N, etc.)

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

ZONE :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, AUA, N, etc.).

SECTEUR :

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UCb, secteur dans lequel le coefficient d'emprise au sol sera différente de celui de la zone UC).

ZONES URBAINES :

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex : UA, UX, ...).

ZONES A URBANISER :

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

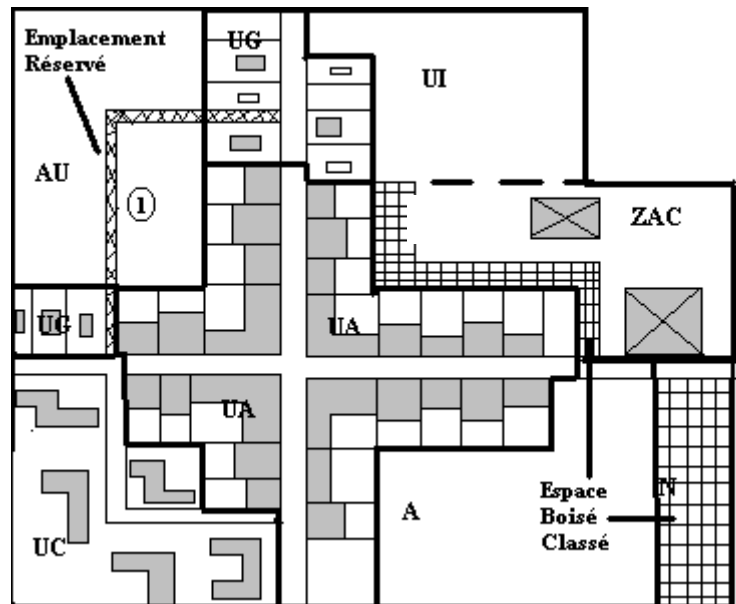
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES :

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des

constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.



EMPLACEMENT RESERVE :

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt collectif (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

ANNEXES :

Sont considérées des constructions annexes, les constructions isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 50m².

CELLULE ACTIVE :

Local occupé par les activités suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, bureau.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

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

GROUPE D'HABITATIONS :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire

INSTALLATION CLASSEE :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des «installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- * la commodité du voisinage,
- * la sécurité,
- * la salubrité,
- * la santé publique,
- * l'agriculture,
- * la protection de la nature et de l'environnement,
- * la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement

LOTISSEMENT :

Depuis le 1er octobre 2007, la procédure de demande de lotir a changé. il faut demander un "permis d'aménager" si la division implique, sur une période de dix ans, la création de plus de deux lots, soit dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé, soit comprenant des équipements ou des espaces communs. Dans le cas contraire, il convient de procéder par "déclaration préalable", quel que soit le nombre de lots créés (y compris 1 lot nouveau) et ce, dans les deux cas. (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme).

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

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

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

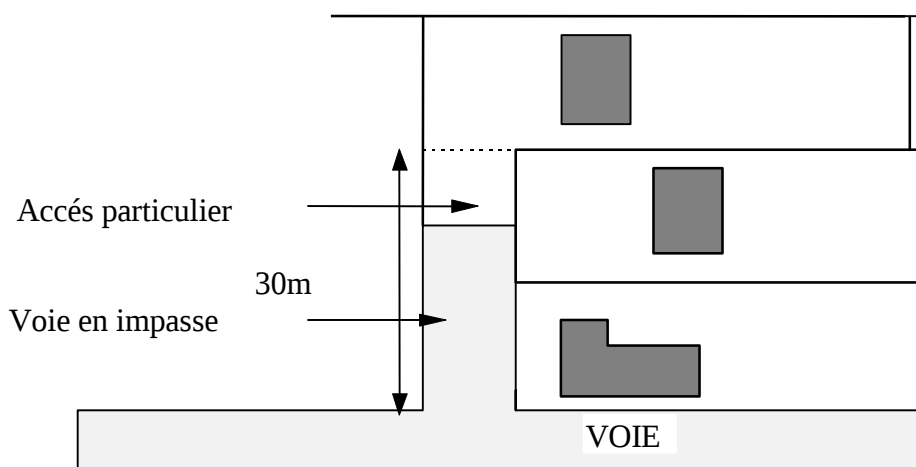
VOIE PRIVEE :

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

VOIE EN IMPASSE :

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

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



ACCÈS PARTICULIER :

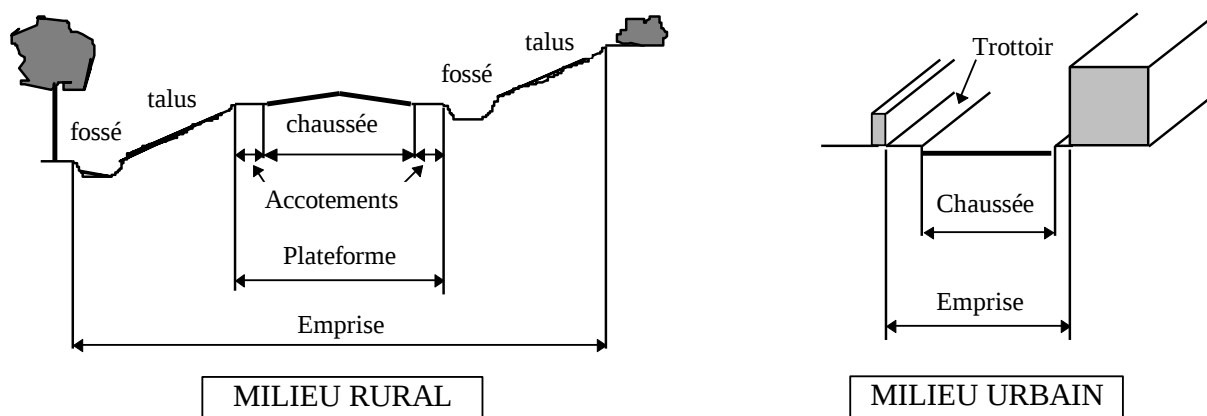
Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

ZONE NON AEDIFICANDI :

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

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

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



TERRAIN

Il convient de distinguer :

LA PARCELLE :

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE :

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

SUPERFICIE DU TERRAIN :

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

On doit déduire de cette superficie :

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

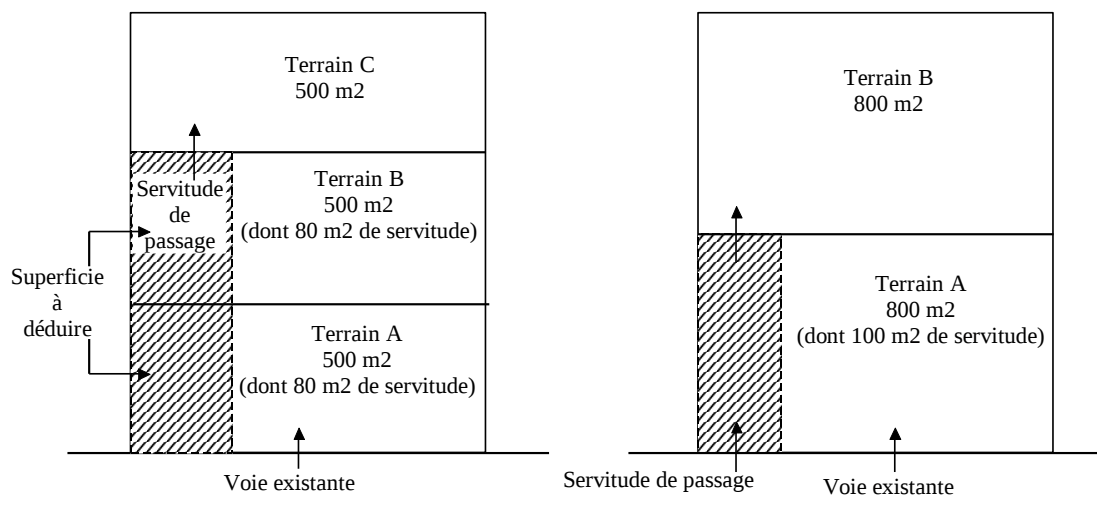
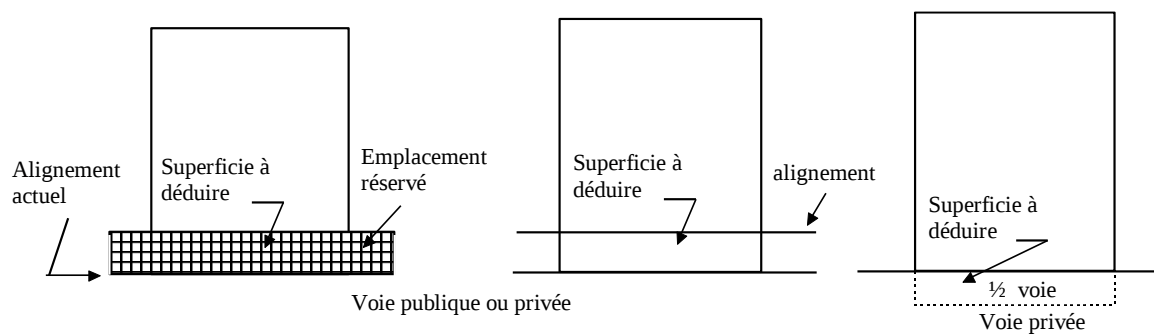
Est par conséquent déduite la superficie située :

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

L'autorité qui délivre le permis de construire ou d'aménager peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques, dans la limite de 10% de la surface du terrain. Dans ce cas la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) (art. R.332-15 du code de l'urbanisme).

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

SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE



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

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

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

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

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

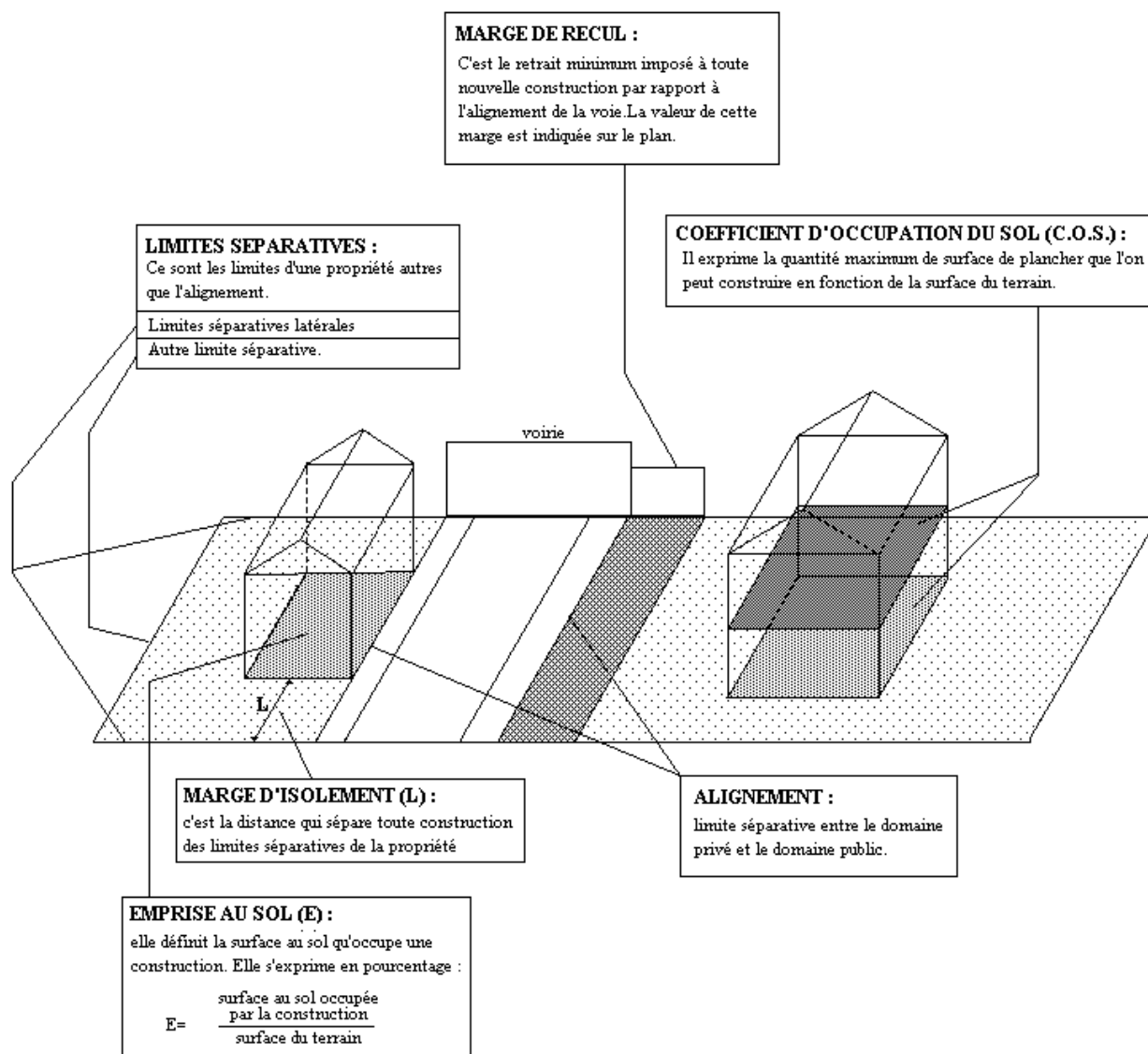
Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD) :

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

CLOTURE :

Enceinte qui ferme l'accès d'un terrain.

EMPRISE AU SOL :

Projection verticale du volume de construction, hors débords et surplombs.

ESPACES LIBRES :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus et par les espaces non bâtis des stationnements.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

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

MARGES DE RECULEMENT :

Retrait imposé, à l'article 6, aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

LIMITE DE VOIE :

Pour l'application des articles 6 et 7 du présent règlement, la limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit dans le cas de voies publiques ou privées existantes dont la largeur d'emprise est inférieure à 8 m, par une ligne de recul de 4 m par rapport à l'axe de la voie,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan,

De plus, pour les parties des propriétés situées à l'angle de deux voies publiques ou privées existantes, la limite de voie sera traduite par un recul nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur ; cette dimension est portée à 7 m en cas d'intersection avec une voie départementale.

Ne peuvent constituer une limite de voie :

- La limite de l'unité foncière avec une ou des sentes piétonnières non accessibles aux véhicules automobiles,
- La limite de l'unité foncière avec un ou des parcs publics de stationnement.

LIMITES SEPARATIVES :

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

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

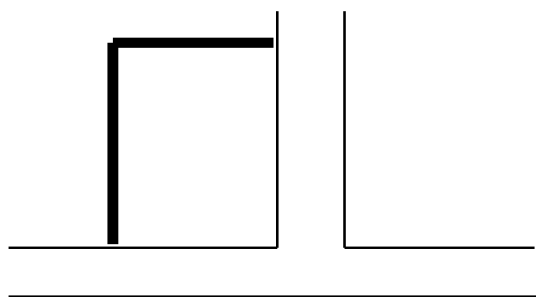


Fig 1

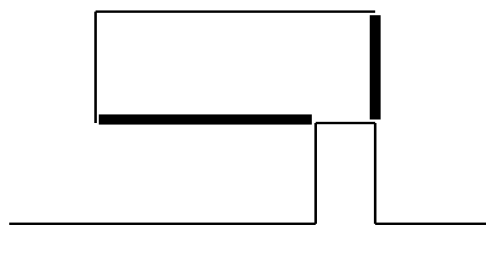


Fig 2

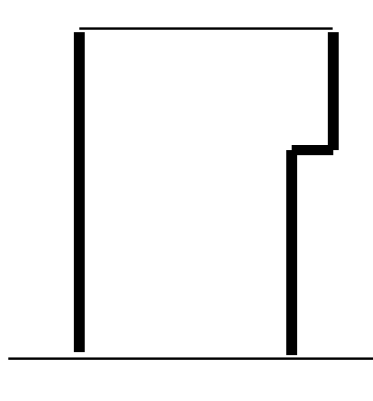


Fig 3

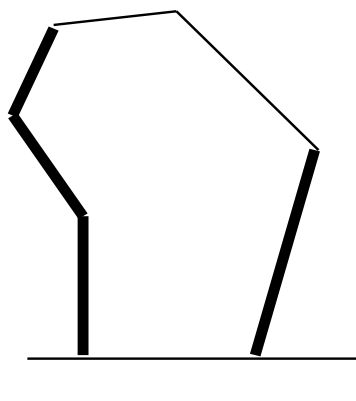


Fig 4

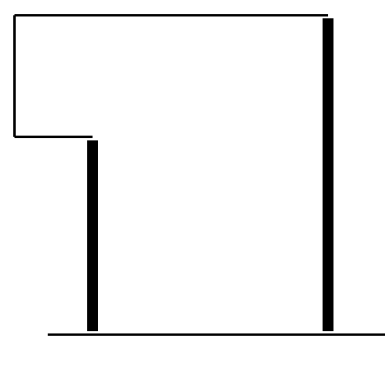


Fig 5

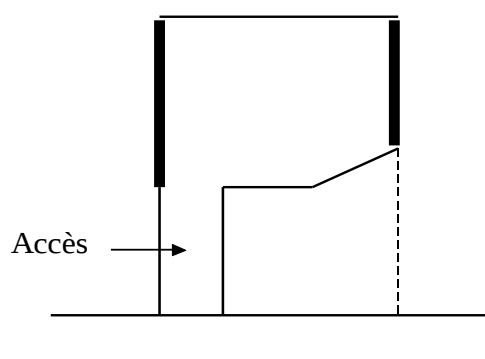


Fig 6

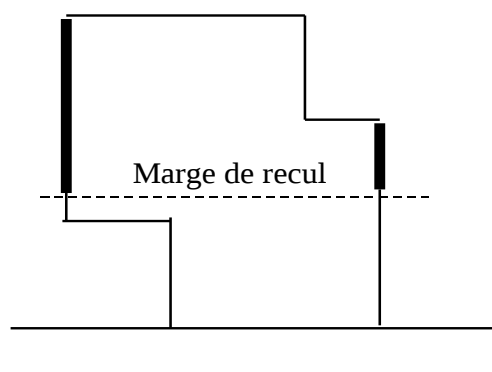


Fig 7

MARGES D'ISOLEMENT :

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

Distance minimale (d)

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

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

Niveau du terrain naturel

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

MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT :

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 50m²
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

GROUPES DE CONSTRUCTIONS :

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

HAUTEUR

HAUTEUR A L'ÉGOUT DU TOIT (H) :

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

En cas de toiture dite « à la Mansard », la hauteur de la façade se mesure à la « ligne de Bris » (Arête horizontale qui forme le changement de pente entre le terrasson et le Brisis).

HAUTEUR TOTALE (HT) :

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, ...)

CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

HAUTEUR DE LA FACADE :

La hauteur de la façade utilisée aux articles 7 et 8 est la hauteur à l'égout du toit.

TERRAIN NATUREL :

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

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

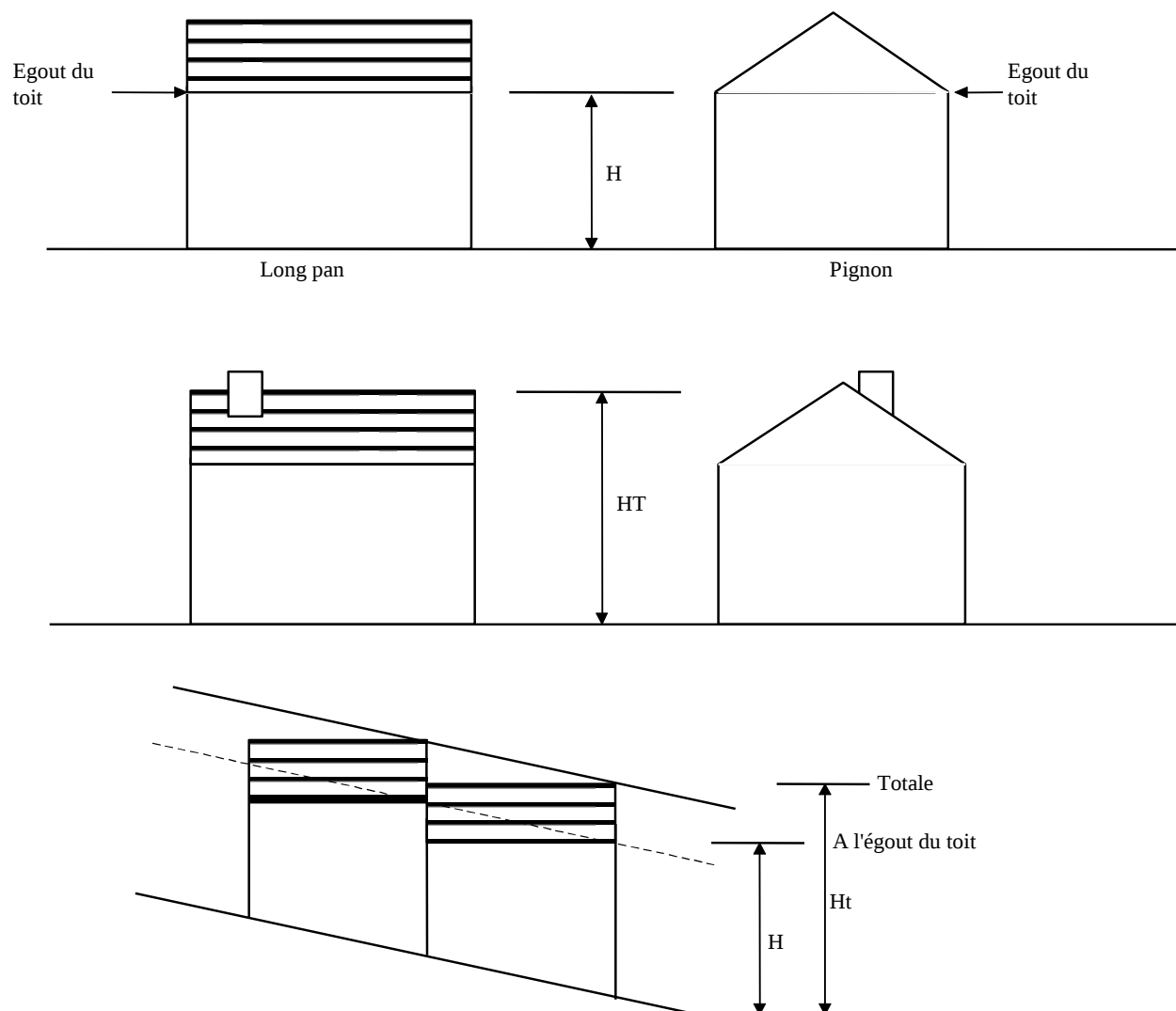
Toutefois, si ces terrains sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), le niveau retenu sera issu de la moyenne entre les points hauts et les points bas de ces terrains.

SOL FINI :

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



COEFFICIENT VOLUMETRIQUE :

C'est le rapport entre le volume de construction qu'il est possible de construire et la superficie du terrain. Cette notion s'applique dans les zones d'activités, afin de tenir compte des variations de hauteur des locaux suivant le type de bâtiment qui peut aller de 3 m. pour les bureaux jusqu'à 10 m ou plus pour des entrepôts. Le coefficient volumétrique fixe un volume maximum à ne pas dépasser. Le volume pris en compte est celui de toutes les parties de constructions dépassant le niveau du terrain servant de référence au calcul de la hauteur (terrain naturel ou sol fini – voir définition dans la présente annexe).

SURFACE DE PLANCHER (Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

DIVERS**ADAPTATIONS MINEURES :**

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

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

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DEROGATION :

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

ESPACES VERTS ET COEFFICIENTS DE PONDERATION :

Les coefficients de pondérations affectés aux différents dispositifs de végétalisation dans le calcul de la surface des espaces verts sont :

- Pleine Terre (Spt) : Coefficient 1

Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0.80 m de terre (Ssv) : Coefficient 0.6

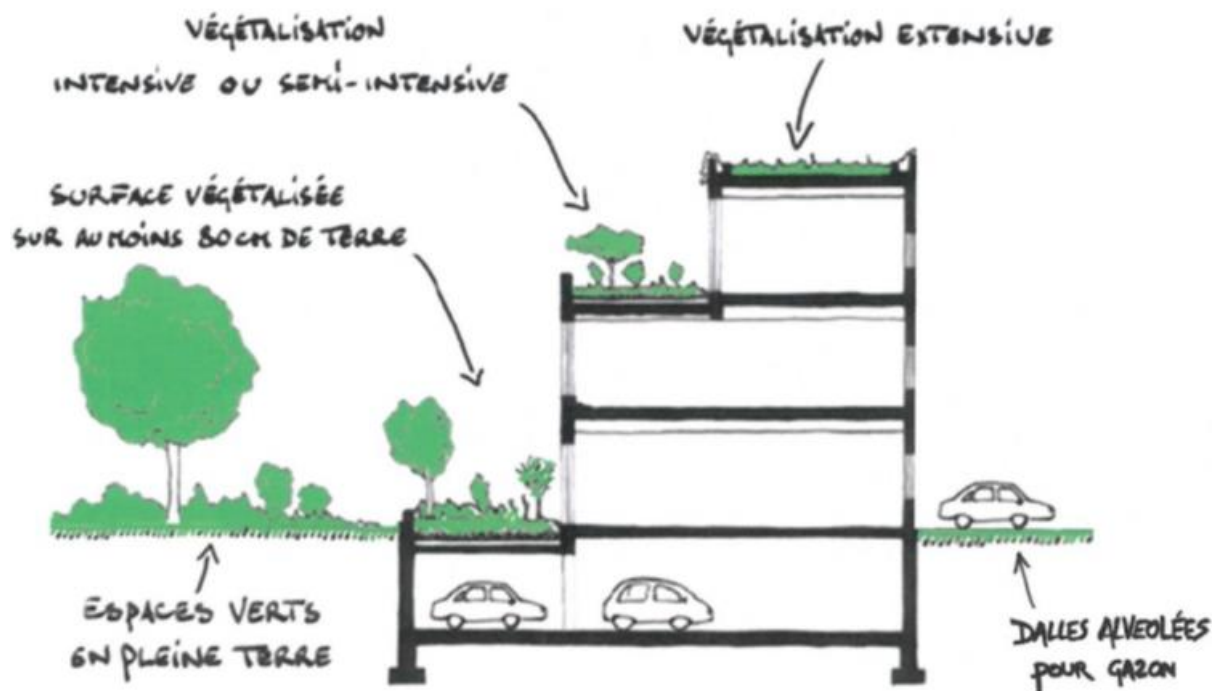
Végétalisation intensive ou semi-intensive (Svi) : Coefficient 0.4

Végétalisation extensive (Sve) : Coefficient 0.3

Mur végétalisé (Smv) : Coefficient 0.2

La formule de calcul de la surface totale des espaces verts est la suivante :

$$S = Spt + (Ssv \times 0.5) + (Svi \times 0.4) + (Sve \times 0.3) + (Smv \times 0.2)$$



Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, État, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- * de construction à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services ;
- * d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de ZAC apportait avant l'entrée en vigueur de la loi de solidarité et de renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

- * des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet ;
- * un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;
- * des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

Depuis le 1er avril 2001, le plan d'aménagement de zones (PAZ) avec lequel la ZAC créait des règles d'urbanisme qui lui étaient spécifiques n'existe plus. Il fait désormais partie intégrante du plan local d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la procédure ZAC ne permet plus d'instaurer des règles d'urbanisme.

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (Z.A.D.) :

La Z.A.D. est un outil permettant à l'État ou à certaines personnes publiques d'intervenir dans les transactions immobilières qui portent sur un secteur déterminé dans lequel des actions ou opérations d'aménagement d'intérêt public au sens de l'article L- 300.1 du code de l'urbanisme sont prévues à long terme.

La personne publique ou l'organisme agréé (Établissement public, Société d'Économie Mixte) bénéficiaire de la Z.A.D. peut alors se porter acquéreur de tout terrain mis en vente dans le périmètre.

Ce droit peut être exercé pendant une période de 14 ans, à compter de l'acte créant la Zone d'Aménagement Différé.

Ce droit peut être également exercé dans des périmètres provisoires (pré-Z.A.D.) qui permettent à l'État, lorsqu'il envisage de créer une Z.A.D. de se doter immédiatement du droit de préemption à titre conservatoire. Ce régime ne peut rester en application que deux ans, il devient caduc si la Z.A.D. n'est pas créée dans ce délai.

Tout propriétaire d'un terrain dans un périmètre de Z.A.D. qui désire vendre doit déposer en Mairie une Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.).

Les parties de la Z.A.D. sont soumises au droit de préemption.

Le propriétaire peut mettre en demeure le titulaire de la Z.A.D. d'acquérir son terrain. Le prix est évalué au prix du marché existant un an avant la création de la Z.A.D., révisé en fonction des variations du coût de la construction.

Z.A.D. CREEE APRES LE 01.06.1987

Les Zones d'Aménagement Différé ne pouvaient être créées que dans les communes non dotées d'un Plan d'Occupation des Sols rendu public. Cette possibilité était toutefois temporaire.

En effet, dès que le Plan d'Occupation des Sols était rendu public :

- * Les parties de Z.A.D. situées en zone urbaine ou zone d'urbanisation future devenaient de plein droit soumises au droit de préemption urbain.
- * Les parties de Z.A.D. couvertes par un plan, mais qui n'étaient pas situées en zone urbaine ou en zone d'urbanisation future, étaient supprimées de plein droit.

Z.A.D. CREEE SUITE A LA LOI DU 02.08.1989

L'État pouvait créer des Z.A.D. en dehors des zones urbaines ou d'urbanisation future, dans certaines communes de la Région Parisienne, dotées d'un Plan d'Occupation des Sols.

Z.A.D. CREEE SUITE A LA LOI D'ORIENTATION POUR LA VILLE DE 13.07.1991

L'État peut créer des Z.A.D. sur le territoire communal, en zones urbaines, zones naturelles, à urbaniser ou agricoles d'un plan local d'urbanisme et dans toutes les communes non dotées de PLU ou cartes communales.

S'il le juge nécessaire, l'État peut également se doter immédiatement du droit de préemption à titre conservatoire (pré-Z.A.D.). Cette disposition devient caduque si la Z.A.D. n'est pas créée dans un délai de 2 ans.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

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

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

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

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

ANNEXE II : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX**Contexte**

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années. La procédure concerne ainsi 4100 communes en France.

Comme le montre la carte réalisée par le BRGM et publiée sur Internet sur le site www.georisques.gouv.fr, la commune de Champagne-sur-Seine est concernée par ce problème.

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, il a été créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Afin de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène dans les zones d'exposition moyenne et forte, des études de sols sont, depuis le 1^{er} janvier 2020, obligatoires préalablement à la construction dans les zones exposées à un aléa moyen ou fort au retrait-gonflement d'argile.

Carte d'aléa de Champagne-sur-Seine



Limite de validité des cartes d'aléa publiées par le BRGM :

L'**échelle de validité** des cartes départementales d'aléa ainsi établies est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à **1/50 000**. Le degré de **précision** et de **fiabilité** des cartes d'aléa est limité en partie par la qualité de l'interprétation qui a permis leur élaboration (identification et hiérarchisation des formations à composante argileuses), mais surtout par la qualité des observations qui ont permis la réalisation des cartes géologiques, point de départ de l'étude. En particulier, les **hétérogénéités lithologiques**, qui caractérisent de nombreuses formations géologiques, ne sont pas toujours bien identifiées sur les cartes actuellement disponibles.

Les cartes géologiques sont initialement levées sur des fonds topographiques à l'échelle du 1/25 000. La **précision du report des limites d'affleurement** est donc satisfaisante à l'échelle du 1/50 000. En revanche, il ne faut jamais perdre de vue qu'une carte géologique comporte une part de subjectivité liée à l'**expertise** propre de l'auteur et que, en particulier, les formations les plus superficielles peuvent faire l'objet d'interprétations diverses d'une feuille à l'autre.

Le travail d'**harmonisation et de correction** des cartes géologiques, en vue d'établir une carte départementale des formations à composante argileuse, permet de gommer une partie de ces différences d'interprétation et de rectifier certains contours pour intégrer la connaissance issue de sondages récents. Il n'en demeure pas moins que la carte ainsi élaborée reflète l'**état des connaissances** au moment de sa publication. Des investigations complémentaires permettraient probablement de corriger certaines limites d'affleurement, voire d'identifier de nouvelles poches ou plaquages argileux non représentés sur les cartes actuellement disponibles.

Ces considérations sont importantes car elles expliquent pourquoi les cartes d'aléa ainsi élaborées ne peuvent en aucun cas **prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains** présents en surface ou sub-surface. En particulier il n'est pas exclu que, sur les secteurs considérés d'aléa a priori nul (qui sont présentés sans figuré spécifique sur les cartes d'aléa), se trouvent localement des **zones argileuses d'extension limitée**. Celles-ci peuvent être liées à l'altération localisée des calcaires, à des lentilles argileuses intercalées ou à des placages argileux non cartographiés, correspondant notamment à des amas glissés en pied de pente. A l'échelle de la **parcelle constructible**, elles sont en tout cas de nature à provoquer des sinistres isolés.

Inversement, il est possible que, localement, certaines parcelles situées pourtant dans un secteur dont l'aléa retrait-gonflement des argiles a été évalué globalement comme non nul soient en réalité constituées de terrains non sensibles au phénomène, voire non argileux. Ceci pourra être mis en évidence à l'occasion d'investigations géotechniques spécifiques, par exemple en prévision à un nouveau projet d'aménagement (d'où l'intérêt de ce type d'études de sols avant construction), mais n'a pu être identifié lors de la réalisation des cartes départementales d'aléa, basées, rappelons-le, sur l'état des connaissances géologiques accessibles au moment de l'étude.

Fiche technique sécheresse

La DDE du Val d'Oise a réalisé avec le BRGM une fiche technique sécheresse à l'attention du public.

Nous vous la proposons avec la cartographie de la Seine-et-Marne.

Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

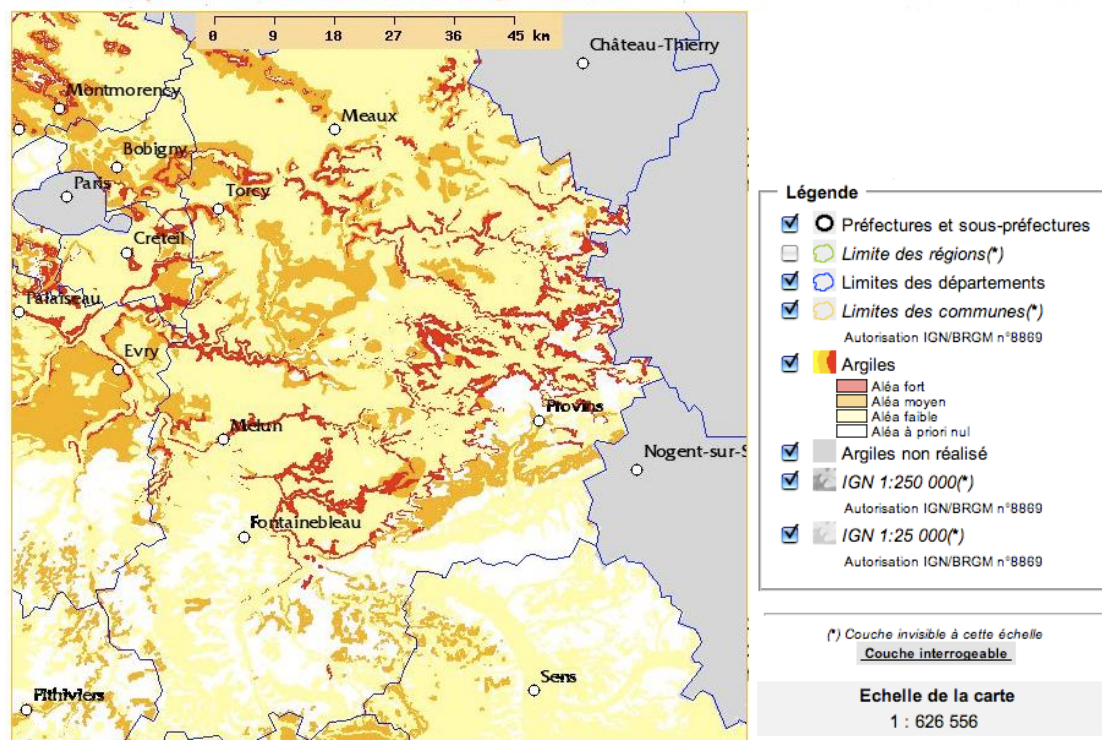
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

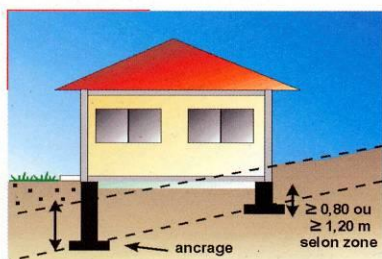
Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

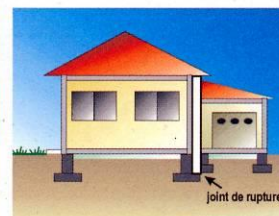
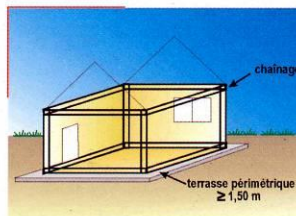


■ Adapter les fondations

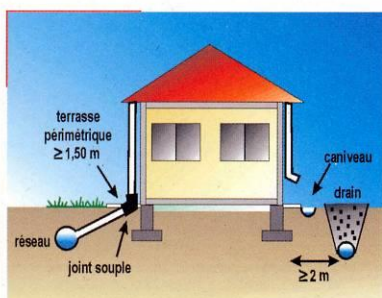
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



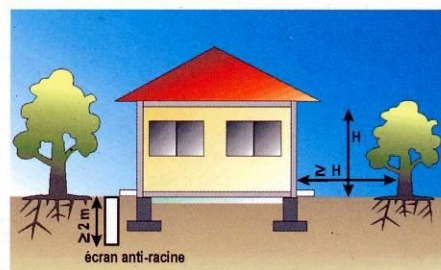
■ Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périphérique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompes (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



ANNEXE III : LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES

Nom de la section cadastrale et n° de parcelles	N° de voie	Nom de voie	Dénomination
AL253	-	Angle rue du général de Gaulle et rue Grande	Eglise St François
AL45	169	Rue Grande	Eglise russe orthodoxe
AI10 – AI11	134 – 136	Rue du général de gaulle	Maison du directeur
AI144	-	Rue d'Alsace	Garage
AI138	-	Rue d'Alsace	Halle
AI132-AI133- AI135-AI136- AI184-AI188- AI189	-	Rue d'Alsace, Rue de Bretagne	Grande Halle Jeumont Schneider
AI169	-	Rue de Bretagne	Château d'eau
AI207	-	Espace ETIC	Halle
AI202	-	Rue du général de Gaulle	Bâtiments de bureaux
AI224-AI226		Chemin de halage	Ancienne fonderie
AH191	-	Place Henri Schneider	
AH193	54-56	Rue de la Libération	
AH219	55-57	Rue de la Libération	
AH194	13-15-17-19	Rue Georges Clemenceau	
AH199	51	Rue de la Libération	
AH82	52	Rue de la Libération	
AH83	50	Rue de la Libération	
AH84	48	Rue de la Libération	
AH85	46	Rue de la Libération	
AH86	44	Rue de la Libération	
AH87	42	Rue de la Libération	
AH88	40	Rue de la Libération	
AH89	38	Rue de la Libération	
AH90	36	Rue de la Libération	
AH91	34	Rue de la Libération	
AH92	32	Rue de la Libération	
AH93	30	Rue de la Libération	
AH94	28	Rue de la Libération	
AH95	26	Rue de la Libération	
AH96	24	Rue de la Libération	
AH97	22	Rue de la Libération	
AH98	20	Rue de la Libération	
AH99	18	Rue de la Libération	
AH100	16	Rue de la Libération	
AH101	14	Rue de la Libération	
AH63	13	Rue de la Libération	
AH64	15	Rue de la Libération	
AH65	17	Rue de la Libération	
AH66	19	Rue de la Libération	

AH67	21	Rue de la Libération	
AH68	23	Rue de la Libération	
AH69	25	Rue de la Libération	
AH70	27	Rue de la Libération	
AH71	29	Rue de la Libération	
AH72	31	Rue de la Libération	
AH73	33	Rue de la Libération	
AH74	35	Rue de la Libération	
AH75	37	Rue de la Libération	
AH76	39	Rue de la Libération	
AH77	41	Rue de la Libération	
AH78	43	Rue de la Libération	
AH79	45	Rue de la Libération	
AH80	47	Rue de la Libération	
AH81	49	Rue de la Libération	
AH666	7	Rue de la Libération	
AH665	5	Rue de la Libération	
AH15 – AH16	8	Rue de la Libération	
AH12 – AH869 AH870	2	Rue de la Libération	
AH10	10	Rue du chemin des prés	
AH531	6	Rue du chemin des prés	
AH532	8	Rue du chemin des prés	
AH440	9	Rue Henri Schneider	
AH18 – AH698	11 / 3-5-7- 9-11	Rue Henri Schneider / Rue Etienne Chaine	
AH584	13	Rue Henri Schneider	
AH571	-	Rue Etienne Chaine	
AH846	2-4-6-8- 10	Rue Pasteur	
AH210	10	Rue Pasteur	
AH590	14	Rue Pasteur	
AH569	5 bis	Rue Georges Clemenceau / Rue pasteur	
AH741	5 bis	Rue Georges Clemenceau	
AH673	7	Rue Georges Clemenceau	
AH672	7 bis	Rue Georges Clemenceau	
AH671	9	Rue Georges Clemenceau	
AH669	11	Rue Georges Clemenceau	
AH668	11 bis	Rue Georges Clemenceau	
AH563	16-18-20- 22-24	Rue Georges Clemenceau	
AH708	4-6-8-10- 12-14	Rue Georges Clemenceau	
AH709	4	Rue Georges Clemenceau	
AH515	-	Angle Rue Georges Clemenceau / Rue Achille Lez	Ecole St-Gilles
AH321	2 bis	Rue Achille Lez	
AH322	2	Rue Achille Lez	
AH732	2	Rue Jean Jaurès	
AH631	4	Rue Jean Jaurès	
AH568	6	Rue Jean Jaurès	
AH731	8	Rue Jean Jaurès	
AH574	7-9	Rue Jean Jaurès	
AH579	11	Rue Jean Jaurès	

AH580	13	Rue Jean Jaurès	
AD377	-	Square Pierre et Antonin Magne	Presbytère
AE899	49	Rue de Sens	
AE513	38	Rue de Sens	

ANNEXE IV : ESPECES LOCALES CONSEILLEES

Le tableau ci-dessous présente la liste des espèces végétales préconisées pour la végétation, selon l'usage et la nature du sol :

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

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en coeur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

LIANES

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

Lierre (*Hedera helix*)

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

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

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

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

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

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

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

Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

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

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

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

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
			longuement inondables
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
<i>Rumex crispus</i>	Patience crépue		européennes, hygrophiles
<i>Silene flos-cuculi</i>	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

ANNEXE V : ESPECES INVASIVES

Le tableau ci-dessous présente la liste des espèces invasives avérées :

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages
Document actualisé avec les données du CBNBP : <http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp>

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

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia retinodes</i> Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
<i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel	Asteraceae	S. Am.
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Atriplex sagittata</i> Borkh.	Chenopodiaceae	
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguelen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. sub trop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i>)	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Pennisetum villosus</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poir.) Kerguelen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poir.	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	
<i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platycladus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poir. subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritanum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poir.	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.