

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# ÉLABORATION du P.L.U.

# FUBLAINES

APPROBATION

4.1

## RÈGLEMENT

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA  
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL  
MUNICIPAL EN DATE DU 24 / 01 / 2018

LE MAIRE



Yves DURIS - MAUGER  
Christophe LUQUET  
B. D. Rue Léon Leroyer  
- 77334 MEAUX CEDEX -  
E-MAIL: [musu@dm.geométrie-expert.fr](mailto:musu@dm.geométrie-expert.fr)  
Tél. 01.64.33.01.30 ou 01.64.33.00.22  
Fax: 01.60.25.50.41  
Bureau Secondaire  
13, Rue du Maréchal Joffre  
- 77410 CLAYE SOULEY -

## Table des matières

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE.....	3
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	3
ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D’URBANISME .....	5
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	6
ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES .....	8
ARTICLE 6 – PERMIS DE DEMOLIR .....	9
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES .....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	10
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	10
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	12
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	21
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	21
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	22
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	25
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES .....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	26
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	26
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	27
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	31
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	31
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	33
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	35
ANNEXE 1 : LISTE DES ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES PROTEGES AU TITRE DE L’ARTICLE L. 144-2 DU CODE DE L’URBANISME.....	36
ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES .....	38
ANNEXE 3 : LISTE DES PLANTES INVASIVES A PROSCRIRE.....	43
ANNEXE 4 : PALETTE DE NUANCES DES ENDUIS DE FACADE DE SEINE ET MARNE.....	44

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles Article L.151-1 et suivants, article L.153-1 et suivants, et R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Fublaines.

### ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (art. R.111-1 à R.111-50-1), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R.111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) le SDRIF : le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

2°) le SDAGE : le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie

3°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans

4°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U

5°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme)

6°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

➤ Règlementent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, quand plus restrictives ou contraignantes avec celles prescrites par le PLU tout en restant compatibles

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, etc.

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 ou L.113-1. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.421-23 et R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

➤ Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

Sursis à statuer. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- projet de travaux publics ou opération d'aménagement
- article L.153-11 : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU
- articles L.311-2 : création d'une zone d'aménagement concertée

Autorisation des sols et desserte par les réseaux.

- article L.111-11 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

- article L.151-33 : localisation des aires de stationnement
- article L.151-31 : réduction des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans le cadre de mise à disposition de véhicules électriques avec dispositif de recharge adapté ou véhicules propres en auto-partage
- article L.151-30 : obligations minimales à déterminer pour le stationnement des vélos dans les immeubles d'habitation et de bureau

Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-37 à 40, ainsi que L.443-1, R.421-2 b), R.421-9 b), R.443-6.
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50
- Campings : R.111-32 à R.111-35
- Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : R111-51

Reconstruction à l'identique et restauration des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

- Article L111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolé, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- Article L111-23 : la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local ou naturel d'intérêt écologique répertoriés au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme
  - Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.
  - En application des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
  - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, tels qu'elles sont présentées dans l'annexe « Patrimoine local », ainsi que l'article 2 de chaque règlement de zone.
  - Le règlement du PLU, notamment les articles 6, 7 et 8 (implantation des constructions par rapports aux voies, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.
- Emplacement réservé. L'emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage par un quadrillage de couleur rose et répertorié par un numéro de référence. Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (articles R.151-34, R.151-43, R.151-48 et R.151-50 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
  - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

➤ La prise en compte des risques naturels.

De manière générale, la présence d'un risque est intégrée dans le préambule de chaque zone (cf. Informations du préambule).

Ce préambule indique la présence de risques technologiques, soit de cavités ou d'un aléa retrait-gonflement des argiles.

Les annexes du présent règlement écrit intègre un guide de prise en compte de l'aléa retrait gonflement dans les constructions.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, le préambule invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude...).

#### ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par un plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones d'urbanisation futures (AU) et zones naturelles ou agricoles (N et A) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article 113-1 du code de l'urbanisme ;
- les espaces naturels qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les éléments bâtis ou naturels à protéger, identifiés en application de l'article L.151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme comme éléments remarquables du paysage à préserver, secteur à protéger ou à mettre en valeur, pour lesquels s'appliquent des dispositions spécifiques ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics créés en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme ;
- le cas échéant, la traduction graphique des orientations d'aménagement et de programmation déterminées en application de l'article L151-46 du code de l'urbanisme.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :

Les zones dédiées à l'urbanisation

- la zone U, référencée au plan par l'indice U, avec :
  - un sous-secteur Ua, pour le tissu urbain caractéristique du centre-bourg,
  - un sous-secteur Uzh, pour le tissu urbain en zone humide,
- la zone UX, référencée au plan par l'indice UX, pour le tissu d'activités industrielles et portuaires.

Les zones agricoles, naturelles ou non équipées, où s'appliquent les dispositions du titre III, sont :

- la zone A, référencée au plan par l'indice A, avec :
  - un sous-secteur Azh, de protection des zones identifiées comme humides.
- la zone N, référencée au plan par l'indice N, avec :
  - Un sous-secteur Nzh de protection des zones identifiées comme humides,
  - Un sous-secteur Ne, avec les équipements de loisirs,
  - Un sous-secteur Nj de protection des jardins situés en cœur d'îlot.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et 16 articles :

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

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

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

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

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

### **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles ou,
- le caractère des constructions avoisinantes.

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

#### ARTICLE 6 – PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article L421-3, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. La commune a délibéré en ce sens le 02 juillet 2007.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES**

### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

##### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Cette zone constitue la partie urbanisée de la commune de Fublaines. Organisée autour d'un village-rue ancien, on retrouve également un tissu pavillonnaire plus récent, implanté en retrait de l'alignement des voies.

La zone comprend deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur Ua correspond à la partie la plus ancienne du bourg de Fublaines. Elle comporte un tissu urbain ancien édifié à l'alignement des voies, ainsi que des cours communes.
- Le sous-secteur Uzh correspond à des zones humides à protéger en raison notamment de leur intérêt écologique et des risques pour les constructions s'y implantant.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- Un aléa retrait et gonflement des argiles,
- Un risque sismique très faible,
- Un risque inondations,
- Un risque technologique,
- Un risque de remontée des nappes phréatiques.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, 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 dispositions des articles suivants s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

##### **ARTICLE U.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les campings, caravanings et les habitats légers de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets de toute nature,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration

**ARTICLE U.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Une bande de recul de 50m en lisière des espaces boisés de plus de 100 hectares doit obligatoirement être observée pour l'implantation de toute construction nouvelle, hormis au sein de la zone déjà urbanisée.

Sont autorisés sous condition :

Les constructions à usage d'habitat (et leurs annexes accolées), de bureau, de service, d'équipements collectifs ne sont autorisées que si elles ne sont pas situées dans le périmètre de protection de l'usine BASF.

Dans ce périmètre de protection, les aménagements des constructions à usage d'habitat ne seront autorisés que dans le cas d'extension de la surface de plancher et s'il n'y a pas de création de nouveaux logements.

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

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Toute construction doit avoir un accès d'au moins 3,5 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées, afin de garantir la meilleure sécurité au niveau de la circulation et des accès.
- Aucune habitation ne peut prendre accès sur une voie exclusivement piétonne ou cyclable.
- La voirie interne, supportant une circulation automobile, de toute opération d'ensemble réalisée sous forme, notamment de lotissement, permis groupé, association foncière, etc... doit avoir une emprise minimale de 6 mètres et permettre aux véhicules de réaliser facilement un demi-tour.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Pour des raisons de sécurité, il pourra être demandé un recul du portail permettant l'accès à la parcelle pour permettre le stationnement des véhicules hors des voies de circulation lors de l'ouverture ou de la fermeture du portail.

### **ARTICLE U.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

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

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

#### **Assainissement**

##### **- Eaux usées**

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

### **- Eaux pluviales**

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

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

### **Réseaux divers**

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

### **ARTICLE U.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE U.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies ou en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à celles-ci.

Une implantation différente peut être admise :

- Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, dans ce cas un retrait de 2,5 mètres par rapport à la voie n'assurant pas l'accès principal à la parcelle est autorisé,
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

L'autorité compétente peut imposer l'alignement en fonction des contraintes techniques et du milieu environnant existant.

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

Dans une bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées :

- à l'alignement,
- En retrait de l'alignement, si :
  - o La nouvelle construction est édifée en continuité d'une construction existante sur une parcelle adjacente (une variation de deux mètres est cependant tolérée) ;
  - o Un bâtiment est déjà existant à l'alignement ou sera implanté simultanément.

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement sera assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article U.11.

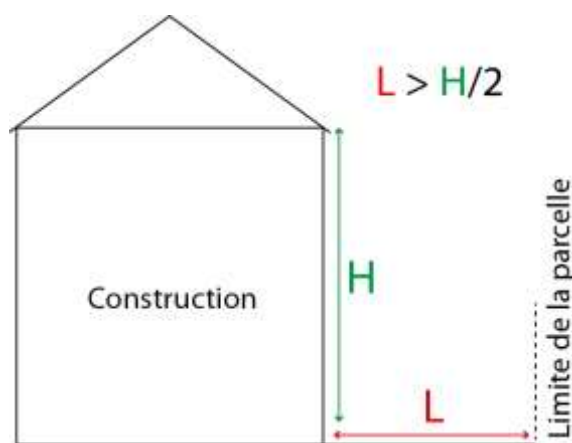
Au-delà de la bande de 15 mètres, les constructions sont autorisées sans règles d'implantation spécifique.

### **ARTICLE U.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

#### **La valeur du retrait est ainsi définie :**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment ou installation doit être supérieure à la moitié de la distance (H) mesurée entre l'égout du toit du bâtiment projeté et son point bas le plus proche de la limite séparative.



Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres sauf pour les constructions annexes de moins de 20m<sup>2</sup> (abris de jardin...). Cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

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

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

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

La valeur du retrait est définie selon les mêmes modalités que dans le reste de la zone U.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres sauf pour les constructions annexes de moins de 20m<sup>2</sup> (abris de jardin...). Cette distance peut être réduite à 2 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

### **ARTICLE U.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE U.9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40% de la surface constructible de la propriété.

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

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

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 60% de la surface constructible de la propriété.

En cas de toiture terrasse végétalisée complète, l'emprise au sol peut être augmentée à 70% de la surface constructible de la propriété.

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

#### **Dans les sous-secteurs Uzh :**

Afin de minimiser l'imperméabilisation des sols dans les zones humides, l'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 25% de la surface constructible de la propriété.

En cas de toiture terrasse végétalisée complète, l'emprise au sol peut être augmentée à 40% de la surface constructible de la propriété.

### **ARTICLE U.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîçage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres. La hauteur à l'égout du toit des constructions principales doit être au moins égale à 3 mètres.

**Dans le sous-secteur Ua :**

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

**ARTICLE U.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

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

**Façade et matériaux :**

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

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

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

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

L'annexe 3, guide produit par le CAUE77 peut servir de guide pour les couleurs d'enduits et menuiseries.

**Toitures :**

Dans le cas de toiture à pentes, elles seront en harmonie avec les constructions environnantes.

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

La couleur des tuiles devra être en harmonie avec celle des constructions déjà existantes dans la zone. Les tons noir, rouge vif, sablé champagne sont interdits.

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

**Clôtures :**

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf pour s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

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

- D'une haie végétale d'essences locales diversifiées, doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur. Les grillages doivent être réalisés en treillis soudé à maille carrée ou rectangulaire.
- Par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur s'harmonise avec la construction principale et les constructions avoisinantes. Cette solution convient particulièrement au sous-secteur Ua.
- D'éléments de formes simples disposés sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder 0,5m.

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

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

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

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

**ARTICLE U.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

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

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement. Il sera prévu en plus 1 place visiteur pour 5 logements construits.

- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

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

Concernant le stationnement des 2 roues, il est exigé au minimum :

- Pour les bâtiments collectifs à usage d'habitation : une superficie de 0.75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> par bâtiment.
- pour les constructions à usage de bureaux : une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce : une superficie de 0.75 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les équipements publics : une superficie de 0.75 m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- Pour les constructions à usage de commerce, il n'est pas exigé de place de stationnement en dessous de 50m<sup>2</sup> de surface de vente. A partir de 50m<sup>2</sup> de surface de vente, il est demandé 1 place de stationnement par tranche complète de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **ARTICLE U.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être plantés.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés. Les arbres de hautes tiges sont interdits à moins de deux mètres des limites de propriété.

Pour toutes les parcelles comportant des constructions à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 35% de la surface totale devra être aménagée en espaces verts.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations conseillées par Seine-et-Marne Environnement (voir annexe).

Un arbre de haute tige doit obligatoirement être planté pour 200m<sup>2</sup> de surface libre de construction.

Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 500 m<sup>2</sup>, ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

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

Les essences plantées seront locales, choisies parmi les espèces recensées en annexe.

Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...).

Les essences suivantes sont proscrites :

Les cotoneasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, et les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées en annexe n°3.

**Dans le sous-secteur Ua :**

Pour toutes les parcelles comportant des constructions à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 25% de la surface totale devra être aménagée en espaces verts.

**Dans le sous-secteur Uzh :**

Une superficie d'au moins 65% de la surface totale du terrain devra être aménagée en espace vert. La végétation plantée devra correspondre aux essences identifiées dans la liste des espèces végétales préconisées par Seine-et-Marne Environnement qui sont adaptées à un sol humide (arbres et arbustes) ou bien répertoriées dans la liste de l'ensemble des espèces végétales préconisées dans le cas d'un milieu humide– voir annexe n°2.

La création de plans d'eau artificiels est interdite.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**ARTICLE U.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE U.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

**ARTICLE U.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS**

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

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

#### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Cette zone correspond aux zones communales abritant des activités des secteurs secondaires et tertiaires. Ces activités sont actuellement pétrolières et portuaires.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- Un aléa retrait et gonflement des argiles,
- Un risque sismique très faible,
- Un risque inondations,
- Un risque technologique,
- Un risque de remonté des nappes phréatiques.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

#### **ARTICLE UX.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction est interdite, à l'exception de celles nécessaires à la gestion et au maintien des activités déjà implantées dans la zone.

#### **ARTICLE UX.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Sont autorisés sous condition :**

Aucune construction visant à recevoir du public ou à vocation de logement ne sera autorisée, exception faite de l'aménagement ou de la reconstruction après sinistre d'habitations existantes, si elles sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement des activités implantées dans la zone.

Dans ce périmètre de protection, les aménagements des constructions à usage d'habitat ne seront autorisés que dans le cas d'extension de la surface de plancher et s'il n'y a pas de création de nouveaux logements.

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

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE UX.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

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

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

#### **Assainissement**

##### **- Eaux usées**

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

##### **- Eaux pluviales**

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

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

#### **Réseaux divers**

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

### **ARTICLE UX.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UX.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 5m de celui-ci.

**ARTICLE UX.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'au moins 4m de la limite séparative.

**ARTICLE UX.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UX.9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UX.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12m au-dessus du sol, ou, le cas échéant, de la cote d'inondation fixée par le service compétent.

**ARTICLE UX.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

**ARTICLE UX.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

Concernant le stationnement des 2 roues, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux : une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

**ARTICLE UX.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être plantés.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 500 m<sup>2</sup>, ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les essences plantées seront locales, choisies parmi les espèces recensées en annexe n°2.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE  
ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**ARTICLE UX.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UX.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UX.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS**

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

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES**

#### **CHAPITRE IV**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

##### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone A concerne les secteurs qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Ces secteurs sont principalement affectés à l'activité agricole.

Cette zone comporte un sous-secteur :

- Le sous-secteur Azh, qui concerne les espaces identifiés comme des zones humides et qu'il convient de préserver de l'imperméabilisation des sols.

##### **ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont mentionnées à l'article A.2.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

##### **ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ;

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles ne sont pas situées dans le périmètre de protection de l'usine BASF et qu'elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements, constructions et installations à usage agricole.

Sont autorisées les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas situées dans le périmètre de protection de l'usine BASF et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

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

### **ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

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

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

#### **Assainissement**

##### **- Eaux usées**

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par les canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents et en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

##### **- Eaux pluviales**

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

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

**Réseaux divers**

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

**ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10m.  
Les services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1m.

**ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

**ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur une même propriété, les constructions non contiguës devront s'implanter à une distance minimale de 4 m les unes des autres.

**ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL**

Les constructions, y compris les parties enterrées, doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau.

**ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15m.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, chapelets de mares... doivent être conservés.

**Clôtures :**

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, ou être constituée d'une haie végétale aux essences locales et diversifiées, sauf impossibilité stricte liée à l'usage des terrains.

**ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

**ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies et alignements d'arbres figurant aux plans graphiques du PLU sont protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

#### **ARTICLE A.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS**

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

## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent.

La zone compte trois sous-secteurs :

- Le sous-secteur Ne correspondant à des espaces où sont implantés des équipements sportifs et de loisirs dans la commune,
- Le sous-secteur Nj correspondant à des parcelles libres non viabilisées dans le tissu bâti et qui constituent des jardins à préserver,
- Le sous-secteur Nzh correspond à une zone humide à protéger en raison notamment de son intérêt écologique.

#### ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N.2.**

##### Rappel :

Sont interdits:

- Tous travaux, occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptibles de compromettre l'existence ou la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les dépôts divers.

#### ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les comblements, remblaiements, affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils répondent à une logique écologique.

De part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc de la Dhuyse, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Dans l'emprise elle-même de l'aqueduc, toute construction est interdite, à l'exception de celles liées à l'exploitation de l'aqueduc. Seules peuvent être tolérées les traversées de routes, ouvrages d'art ou canalisations après autorisation par convention fixant les conditions techniques et administratives d'exécution et d'exploitation avec la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération (CAVEA).
- Dans une bande de 13m de largeur de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc, sont autorisés les chaussées et les trottoirs sous réserve qu'ils comportent un revêtement rigoureusement étanche et que les caniveaux présentent une section et une pente suffisantes pour assurer un écoulement rapide des eaux de ruissellement les éloignant de l'aqueduc.  
Les canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées parallèles à l'aqueduc sont autorisées sous réserve d'être aménagées en égouts visitables. Celles-ci devront être étanches en cas de transit d'eaux usées.

Les canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées transversales à l'aqueduc sont autorisées sous réserve d'être établies au-dessous de l'aqueduc, leurs génératrices supérieures devant être situées à une côte d'altitude inférieure d'au moins 0,50m sous la génératrice inférieure de l'aqueduc. A défaut, elles devront être placées en caniveau étanche ou en fourreau étanche avec regards de visite.

Les canalisations d'eau potable ou de gaz ou d'hydrocarbures sont autorisées sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.

- Dans une bande de 40m de part et d'autres du tracé de l'aqueduc, les stockages d'hydrocarbure à usage domestique sont autorisés sous réserve de précautions spéciales : installation de la cuve dans un local visitable dont le sol et les parois constituent une cuvette de capacité suffisante pour qu'en cas de rupture du réservoir, le liquide ne puisse s'écouler au dehors.

Les parcs de stationnement pour véhicules sont autorisés sous réserve que le revêtement au sol soit rigoureusement étanche et que l'écoulement des eaux de ruissellement s'effectue dans une direction opposée à celle de l'aqueduc.

Les canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de moins de 25m sont autorisées sous réserve d'être aménagées en égouts visitables. Celles-ci devront être étanches en cas de transit d'eaux usées.

Les canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées transversales à l'aqueduc et distantes de celui-ci de moins de 25m sont autorisées sous réserve d'être établies au-dessous de l'aqueduc, leurs génératrices supérieures devant être situées à une côte d'altitude inférieure d'au moins 0,50m sous la génératrice inférieure de l'aqueduc. A défaut, elles devront être placées en caniveau étanche ou en fourreau étanche avec regards de visite.

Les canalisations de transport d'hydrocarbures sont autorisées sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.

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

- Sont autorisées les constructions et installations liées ou nécessaires à l'entretien des jardins ou boisements, abris en bois de préférence pour animaux, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Dans le cadre du projet communal de jardins familiaux, un équipement collectif de type sanitaire pourra être autorisé, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

- Sont autorisées les constructions et installations liées ou nécessaires à l'entretien, au fonctionnement ou à l'accueil du public des équipements de loisirs, publics ou privés, dès lors que ces constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de leur bonne insertion sur le site.

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

- Sont autorisées les constructions et installations liées ou nécessaires à la gestion de l'eau dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

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

### **ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 5m de l'alignement.

### **ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de reculement doit être au moins égale à 4m.

### **ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Afin de permettre le passage du matériel de lutte contre l'incendie, la distance minimale entre différentes constructions sur une même propriété devra être au moins égale à 4m.

### **ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Afin de garantir la bonne insertion des bâtiments sur les sites, leur hauteur ne pourra excéder 5m.

**ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, chapelets de mares... doivent être conservés.

**ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

**ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies et alignements d'arbres figurant aux plans graphiques du PLU sont protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Nzh sont interdits :

- le défrichement des prairies,
- les plantations, notamment de boisements, susceptibles de porter atteinte aux particularités écologiques de la zone,
- la création de plans d'eau artificiels,
- les drainages,
- l'imperméabilisation des sols.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ANNEXES****ANNEXE 1 : LISTE DES ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 144-2 DU CODE DE L'URBANISME**

<b>N°</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Parcelle cadastrale</b>	<b>Adresse</b>	<b>Description argumentaire</b>	<b>Intérêt esthétique</b>	<b>Intérêt Historique ou culturel</b>
1	La Fontaine du Toit	Sur domaine public	Commune de Fublaines	Volume, toiture, pompe et bassin.  Point remarquable à l'extrémité haute du village. Donne son nom à la rue à l'extrémité de laquelle elle se trouve.	***	***
2	Maison	D1374	84 rue de la Fontaine du Toit	Volume Toiture (corniche).  Ancienne exploitation, partie intégrante du site de la Fontaine du Toit, déjà présente sur le cadastre napoléonien.	***	*
3	Maison	D1317	80 rue de la Fontaine du Toit	Volume forme de la toiture et mur de clôture en façade.  Ancienne maison bourgeoise remarquable, présente sur des cartes postales début XX <sup>ème</sup> .	**	*
4	« Le vieux Logis »	D1613 – D1611	60B et 62 rue de la Fontaine du Toit	Mur de clôture en façade et ses portillons et portail.  Toiture et volume du bâtiment.  Ancienne maison bourgeoise remarquable	**	*

5	Maison	D923	17 rue de la Fontaine du Toit	Volume, clôture de façade avec grilles.  Ancienne forge de Fublaines ?	**	**
6	Maison	D733	24 rue de la Fontaine du Toit	Volume, meulière, toiture 4 pans,  Céramiques en façade.  Maison bourgeoise  typique briarde de Fromager.	**	**
7	Eglise Saint Eloi	D876 Commune de Fublaines	Centre village	Volume, son puits accolé, plaque interdisant la mendicité.	***	***
8	Ensemble mairie, école, presbytère	D1451 - 1452	24 rue Cabon	Batisses + grille	**	**
9	Villa dite du Sentier	D1244	45 A et 45 B rue Cabon	Maison bourgeoise : Clôture et grilles du jardin, volume de la maison.	**	*
10	Fontaine et abreuvoir du lavoir	ZE 104	Commune de Fublaines  Dernier élément subsistant du lavoir abreuvoir	Volume Fontaine, abreuvoir	*	**
11	Hameau de Brinches - Corps de Ferme	ZC063	Brinches	Volume	*	*
12	Granges à Piles	ZD103	Granges à piles typiques	Piles, charpente	**	**

## ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES

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

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

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

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

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

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physio-nomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Indigène	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Indigène	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mai / Juin	Vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseille à grappes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseille à macquereau	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier des chiens	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Rosier pimprenelle	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	0,8 – 2	Assez rapide	Épines

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

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

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

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



## ANNEXE 3 : LISTE DES PLANTES INVASIVES A PROSCRIRE

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

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



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

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

## **ANNEXE 4 : PALETTE DE NUANCES DES ENDUITS DE FACADE DE SEINE ET MARNE**

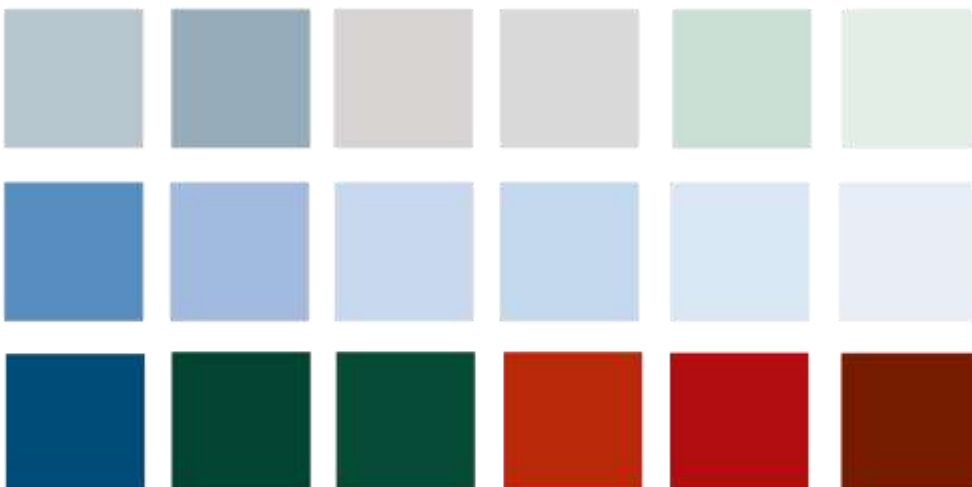
### la façade palette de nuances

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

#### **Les enduits**



#### **Les menuiseries**



CAUE 77 - 27 rue du Marché 77120 COULOMMIERS - Tél : 01 64 03 30 62 - fax : 01 64 03 61 78 - email : caue77@wanadoo.fr

# la façade

## palette de nuances

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

### *Les enduits*



### *Les menuiseries*

