



VILLE DE CHÂTEAU-LANDON



PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Règlement

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 11 décembre 2025 approuvant le PLU*

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	18
LA ZONE UA	19
CHAPITRE UA1 : Affectation des sols et destination des constructions	20
CHAPITRE UA2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	22
CHAPITRE UA 3 : Equipements et réseaux.....	28
LA ZONE UB.....	31
CHAPITRE UB1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	32
CHAPITRE UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	34
CHAPITRE UB3 : Equipements et réseaux.....	41
LA ZONE UC.....	44
CHAPITRE UC1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	45
CHAPITRE UC2 : Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère.....	47
CHAPITRE UC3 : Equipements et réseaux	55
LA ZONE UR.....	57
CHAPITRE UR1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	58
CHAPITRE UR2 : Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère	60
CHAPITRE UR3 : Equipements et réseaux.....	63
LA ZONE UX.....	65
CHAPITRE UX1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	66
CHAPITRE UX2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	69
CHAPITRE UX3 : Equipements et réseaux.....	73

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	75
LA ZONE AU	76
CHAPITRE AU1 : Affectation des sols et destination des constructions	77
CHAPITRE AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	79
CHAPITRE AU3 : Equipements et réseaux.....	84
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	86
LA ZONE A.....	87
CHAPITRE A1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	89
CHAPITRE A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	91
CHAPITRE A3 : Equipements et réseaux	94
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	96
LA ZONE N	97
CHAPITRE N1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	99
CHAPITRE N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	103
CHAPITRE N3 : Equipements et réseaux.....	109
ANNEXES.....	111

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions du présent règlement sont établies en application du Code de l'urbanisme, et en particulier de ses articles L.151-8 à L.151-42 et R.123-4 à R.123-12.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHÂTEAU-LANDON située dans le département de la SEINE ET MARNE.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

- 1- les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du code de l'urbanisme.
- 2- les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n°6.C du présent P.L.U..
- 3- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment:
 - les périmètres sensibles,
 - les zones de droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
 - les secteurs sauvegardés,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
 - les périmètres d'agglomérations nouvelles,
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les projets d'intérêt général.
- 4- le schéma directeur de la région d'Ile-de-France approuvé le 27 décembre 2013 qui a valeur de prescription.
- 5- la loi n°91.662 du 1er juillet 1991 (loi d'orientation sur la ville). 6 – la loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995.
- 6- la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998
- 7- la loi relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000
- 8- la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000.
- 9- les lois relatives à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 et du 1er août 2003. 11 – la loi relative à l'urbanisme et l'habitat du 2 juillet 2003.
- 10- la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006.
- 11- la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009
- 12- la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009

- 13- la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite Grenelle II. 16 – la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- 1- Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au plan de zonage.
- 2- 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
 - **la zone UC** référée au plan par l'indice UC comprenant un secteur UCc,
 - **la zone UR** référée au plan par l'indice UR,
 - **la zone UX** référée au plan par l'indice UX comprenant un secteur UXz,
- 3- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
 - **la AU** référée au plan par l'indice AU.
- 4- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
 - **la zone A** référée au plan par l'indice A.
- 5- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
 - **la zone N** référée au plan par l'indice N comprenant des secteurs Na, Nd, Ne, Npv et Nzh,
- 6- Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois chapitres déclinés en huit paragraphes :
 - Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions :
 - o Destinations et sous-destinations
 - o Mixité fonctionnelle et sociale
 - Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
 - o Implantation et volumétrie des constructions
 - o Qualité urbaine et architecturale
 - o Traitement environnemental et paysager
 - o Stationnement
 - Chapitre 3 – Equipements et réseaux :
 - o Accès et desserte
 - o Desserte par les réseaux

ARTICLE 4 – SERVITUDES D'URBANISME

Des servitudes d'urbanisme particulières peuvent être instituées dans le cadre de l'élaboration d'un P.L.U. Elles sont régies par des dispositions spécifiques du code de l'urbanisme. Il s'agit :

- des espaces boisés classés,
- des emplacements réservés,
- de l'interdiction des constructions ou installations dans un périmètre délimité,
- des emplacements réservés pour des programmes de logements,
- des localisations délimitées des ouvrages publics ou d'intérêt général,
- de localiser des secteurs délimités dans lesquels un pourcentage de logements peut être affecté à des logements locatifs.

Ces servitudes, qui se superposent aux zones du P.L.U., peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 5 - ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE I.151-23 DU CU.**Vues remarquables**

Il s'agit de protéger les perspectives et vues lointaines sur le grand paysage au-delà de la vallée du Fusain.

Pour la protection de la vue remarquable inscrite au plan de zonage, toute construction ou installation nouvelle projetée (dont les dispositifs de production d'énergie renouvelable) ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et notamment venir impacter la vue sur le grand paysage et sur la Vallée du Fusain.

Cônes de vue

Il s'agit de protéger les points de vue depuis la Vallée du Fusain sur les remparts et la ville haute de Château-Landon.

Pour les cônes de vues inscrits au plan de zonage, toute construction ou installation nouvelle projetée dans un cône de vue ne doit pas présenter une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, depuis l'origine du faisceau de vue mentionnée au plan de zonage.

ARTICLE 6 - ESPACES BOISES CLASSES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Bande de protection des lisières autour des bois et forêts de plus de 100 hectares

La bande de protection des lisières forestières inscrites définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares sauf dans les sites urbains constitués où un examen des demandes de permis de construire se fera au cas par cas.

Dans la zone non constructible de 50 mètres au droit des bois, seules les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaires par unité foncière, peut être envisagée, sous réserve qu'elle ne s'avance pas vers le massif.

ARTICLE 7 - NORMES DE STATIONNEMENT

Stationnement véhicules particuliers :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
- Construction à destination d'habitat : il sera créé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher, sauf pour le logement social pour lequel sera créée une place de stationnement par logement. Toute tranche commencée est due.

Une dérogation aux normes de stationnement pourra être acceptée en fonction de la configuration de la parcelle.

Cette norme ne s'applique pour les logements liés à la gendarmerie.

- Construction à destination d'hébergement hôtelier : il sera créé une place de stationnement pour trois chambres d'hôtel.
- Construction à destination d'industrie : une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.
- Construction à destination d'entrepôt : une surface au moins égale à 10 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.
- Construction à destination de commerces de détail, d'artisanat, de bureaux : il sera créé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Toute tranche commencée est due. Aucune place de stationnement ne sera exigée pour les commerces inférieures à 100 m² de surface de plancher.

Dispositions particulières :

- Changement de destination, aménagements et extensions de bâtiments à usage d'habitation : il sera créé un nombre de places nécessaires aux besoins induits par l'opération.
- Extension, surélévation : aucune place n'est exigée pour les extensions et les surélévations de moins de 40 m² de surface de plancher. Au-delà, une place supplémentaire doit être créée, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Réhabilitation sans changement de destination : aucune place supplémentaire n'est requise si les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et s'il n'y a pas de création de logements.
- Opérations de constructions mixtes (plusieurs destinations) : la mutualisation des places de stationnement pourra être envisagée en fonction de la localisation de l'opération.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, les aires de stationnement imposées ci-dessus peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Stationnement vélos :

Les programmes de logements, bureaux et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des aires couvertes séparées dédiées au stationnement des vélos.

Le nombre d'emplacements vélos à prévoir est de :

- Habitation : 1 emplacement (1,5 m² au minimum) par logement jusqu'à deux pièces principales et 2 emplacements (3 m² au minimum) dans les autres cas.
- Bureaux et activités : a minima 15 % de l'effectif total accueilli simultanément dans le bâtiment.
- Commerces de plus de 500 m² : a minima 10% de la capacité du parc de stationnement.
- Equipements / services publics : a minima 15% de l'effectif d'utilisateurs de l'équipement / service public accueilli simultanément dans le bâtiment.

Normes de stationnement pour les véhicules électriques :

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

ARTICLE 8 – ELEMENTS BATIS PROTEGES AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**Constructions protégées au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme**

La démolition des constructions identifiées est interdite.

Sauf à restituer des dispositions anciennes documentées, la modification de la volumétrie des constructions identifiées n'est pas autorisée.

Sauf à restituer des dispositions anciennes documentées, la modification des ouvertures et l'ajout de baies ne sont pas autorisés, sauf lorsqu'il s'agit de rendre habitables d'anciens bâtiments agricoles notamment.

L'intervention doit cependant être conduite avec mesure, soit en reprenant le vocabulaire architectural de la construction modifiée, soit en se référant à l'architecture contemporaine.

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres et volets) encore en place sont réparées dans toute la mesure du possible, en conservant autant de matière authentique que faire se peut.

Celles qui doivent être remplacées sont reproduites à l'identique de leur aspect.

Lorsqu'elles existent, les persiennes sont arasées « à la française ».

Celles qui ont disparues doivent être restituées à l'aide de modèles vraisemblables, aussi proches que possible des menuiseries originales.

La mise en œuvre de procédés d'isolation par l'extérieur susceptibles de modifier l'aspect des constructions identifiées et/ou la proportion de leurs façades n'est pas autorisée.

Clôtures protégées au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

Les murs pleins repérés au plan ainsi que les murs surmontés d'une grille serrurière sont conservés et restaurés dans leur nature, leurs dimensions et leur aspect si leur état le nécessite.

En cas de division d'un terrain clôt par un mur protégé au titre du PLU, l'ouverture d'un unique passage de 3,50 m de largeur est autorisée pour chaque lot. Les passages doivent être répartis de telle sorte que les parties pleines qui les séparent soient au moins égales à 7 m linéaires.

ARTICLE 9 – RISQUES ET NUISANCES■ CANALISATIONS DE GAZ HAUTE PRESSION

La commune est traversée par des canalisations de transport et de distribution de gaz naturel. Les zones concernées sont soumises aux servitudes d'utilité publique définies par l'arrêté préfectoral n°2023/10/DCSE/BPE/SERV du 16 janvier 2023, relatif à la maîtrise des risques autour des canalisations de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Dans ces zones, toute construction, extension ou aménagement doit respecter ces servitudes et prescriptions, notamment : l'interdiction d'implanter des établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et des immeubles de grande hauteur (IGH) à proximité immédiate des canalisations, ainsi que le respect des zones de sécurité définies.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme dans ces secteurs feront l'objet d'une consultation préalable auprès des gestionnaires de réseaux afin de garantir la sécurité des personnes et des biens.

■ SECTEURS D'INFORMATION DES SOLS

Château-Landon compte deux secteurs d'information des sols. Dans les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS), toute construction, aménagement ou opération d'urbanisme doit être précédée d'une étude de sol réalisée par un bureau d'études spécialisé. Cette étude a pour objectif de caractériser la nature et la stabilité des sols, d'identifier les risques liés à d'anciennes activités industrielles ou polluantes, et de définir les mesures constructives ou de dépollution nécessaires. Les conclusions de cette étude doivent être transmises à l'autorité compétente avant toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

■ ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES :

Depuis le 1^{er} janvier 2020, en application de l'article 68 de la loi Elan, la réalisation d'études de sol est obligatoire pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones d'aléa fort et moyen.

■ ZONES HUMIDES :**Enveloppes humides avérées (voir dispositions SAGE Nappe de Beauce) :**

Afin de protéger les zones humides et leurs fonctionnalités, les opérations ou travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides soumises à autorisation ou à

déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement peuvent être autorisées ou faire l'objet d'un récépissé de déclaration seulement si sont cumulativement démontrées :

- l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,
- l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires doivent prévoir la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation d'au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Enveloppes humides potentielles de classe B (DRIEAT) (cf. carte de la DRIEAT en annexe du présent règlement) :

Les terrains classés en classe B correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Les infrastructures autoroutières sont exemptées de cette vérification.

ARTICLE 10 – LEXIQUE

Accès : L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

L'accès constitue la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Activité artisanale : entreprise dont la vocation est d'effectuer un travail sur un produit de seconde transformation destiné à la vente, la réparation...

Affouillement de sol : extraction de terre soumise à autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2,00 m.

Alignement : limite d'une unité foncière avec le domaine public. Une construction est à l'alignement lorsqu'elle est édifiée en bordure du domaine public.

Annexe : construction secondaire, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale : buchers, abris de jardin, remises, à l'exception des vérandas et des garages.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Arbre de haute tige : arbre dit de « haute tige » dès lors qu'à l'âge adulte il mesure plus de 1,80 m de hauteur.

Attique : niveau supérieur d'une construction développant une surface de plancher inférieure à celle des étages courants inférieurs et dont l'une au moins des façades est en retrait d'au moins 1,50 m par rapport au nu général de la façade principale sur voie de la construction.

Baie : Constitue une baie toute ouverture dans un mur. Pour l'application du présent règlement ne doivent pas être considérées comme baie les ouvertures en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide.

Clôture « sécurisée » : clôture rigide en métal composée de mailles rectangulaires serrées.

Comble : ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

Commerce de bouche : regroupe les artisans et les professionnels du domaine de l'alimentation qui exercent des métiers tels que boulanger, pâtissier, fromager, boucher, charcutier, poissonnier, chocolatier/confiseur, primeur, ou encore traiteur.

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale : constructions existantes édifiées et aménagées en toute régularité et constitutives de surface de plancher pouvant être organisées soit en ordre discontinu, soit accolées les unes aux autres, mais séparées par des joints de dilatation.

Les passerelles reliant deux bâtiments constitutifs de surface de plancher, ne remettent pas en cause cette définition.

Distance entre deux bâtiments sur un même terrain : la distance entre deux constructions non contiguës correspond à l'espace qui les sépare. Cette distance est mesurée horizontalement entre tous les points des deux façades, ou parties de façade, de ces constructions.

Desserte : accès à une voie publique ou privée carrossable permettant de desservir l'unité foncière.

Domaine public : tout bien, appartenant à une personne publique, qui est affecté à l'intérêt collectif ou à un service public et qui est aménagé à cette fin.

Egout du toit : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emplacements réservés : terrains désignés 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 général.

Les terrains deviennent dès lors inconstructibles pour toute autre opération.

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut mettre en demeure le bénéficiaire de cet emplacement de le lui acquérir (la demande doit être adressée au Maire par pli recommandé avec accusé de réception). Le bénéficiaire a alors un an pour répondre à la mise en demeure.

Emprise au sol : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les rampes d'accès extérieures constituent de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant des bassins d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

Espaces Boisés Classés (EBC) : peuvent être classés comme EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Cependant, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'art. R 421-23-2 du code de l'urbanisme :

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.
- sur le domaine public autoroutier concédé (DPAC)

Espaces Verts à Protéger (EVP) : les EVP concourent au maintien de la trame verte urbaine. Délimités aux plans de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, des dispositions dans la partie 2 du règlement leur sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Dans ces espaces, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles R. 151-43- 5°, R. 421-12 et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas au domaine autoroutier concédé (DPAC).

Espaces libres : correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, des aires de stationnement en surface, et des rampes d'accès aux parkings en sous-sol. Ils peuvent comprendre des espaces libres, des surfaces de voiries, etc.

Espaces de pleine terre : correspondent aux surfaces des espaces libres ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales.

Exhaussement de sol : remblaiement de terrain soumis à autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2,00 m.

Extension : constitue une extension, un agrandissement réalisé en continuité d'une construction existante (hors surélévation), présentant un lien fonctionnel avec celle-ci.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

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

Limites séparatives latérales : limite de propriété qui présente un point de contact avec la limite de la voie riveraine. Selon la forme des parcelles, il convient de se référer aux schémas ci-dessous.

Limites séparatives de fond : limite de propriété qui ne présente pas de point de contact avec la limite de la voie riveraine. Selon la forme des parcelles, il convient de se référer aux schémas ci-dessus.

Linéaire commercial : linéaire de rez-de-chaussée, situé le long d'une voie commerçante, uniquement destiné à accueillir des commerces et des activités de services.

Lotissement : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Recul : le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite de voie.

Retrait : le retrait est la distance, mesurée horizontalement entre tous les points de la façade de la construction et ceux de la limite séparative.

Servitude d'utilité publique : C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (monuments historiques, cimetière, lignes électriques, ...).

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.

Surface de plancher : 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 :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ,
- 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,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables,
- 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,
- 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,

- 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.

Unité foncière : propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Voies ou emprises publiques : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie privée : 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, ...).

Zone humide : réglementairement, d'après l'article L211-1 du Code de l'environnement, « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

ARTICLE 11 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DU SOL

Les destinations et sous-destinations de constructions définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 et complétées par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 sont les suivantes :

Destination « Exploitation agricole et forestière » :

- Sous-destination « **Exploitation agricole** » : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- Sous-destination « **Exploitation forestière** » : recouvre les constructions et entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Destination « Habitation » :

- Sous-destination « **Logement** » : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- Sous-destination « **Hébergement** » : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

Destination « Commerce et activités de service » :

- Sous-destination « **Artisanat et commerce de détail** » : recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- Sous-destination « **Restauration** » : recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- Sous-destination « **Commerce de gros** » : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Sous-destination « **Activités de services avec l'accueil d'une clientèle** » : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- Sous-destination « **Cinéma** » : recouvre les constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- Sous-destination « **Hôtels** » : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- Sous-destination « **Autre hébergement touristique** » : recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Sous-destination « **Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques ou assimilés** » : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une **mission de service public**.
- Sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Sous-destination « **Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale** » : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement et établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Sous-destination « **Salles d'art et de spectacles** » : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- Sous-destination « **Équipements sportifs** » : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- Sous-destination « **Lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- Sous-destination « **Autres équipements recevant du public** » : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Sous-destination « **Industrie** » : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire et les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- Sous-destination « **Entrepôt** » : recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- Sous-destination « **Cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
- Sous-destination « **Bureau** » : recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- Sous-destination « **Centre de congrès et d'exposition** » : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LA ZONE UA

La zone UA correspond à la partie désignée comme la ville ancienne au sein du bourg.

Elle imbrique dans un tissu urbain dense des constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs, d'artisanat et de commerces de détail. Cette mixité fonctionnelle qu'il convient de favoriser, met en relation de proximité les services et l'habitat.

Le paysage urbain, emblématique de la dimension patrimoniale remarquable du bourg, se caractérise par une forte emprise des constructions, des implantations à l'alignement et en limites séparatives constitutives de fronts bâtis qui structurent le paysage des voies et des places.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant.

La zone UA est concernée par l'OAP Trame Verte et Bleue.

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

LA PROTECTION DU LINÉAIRE COMMERCIAL

La protection du linéaire commercial, instaurée par le PLU sur des linéaires de rue, vise le maintien de l'animation commerciale en centre-ville ainsi que dans certains quartiers suivant l'article L 151-16 du code de l'urbanisme. Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Sauvegarder ou pérenniser les rez-de-chaussée existants à vocation de commerce.
- Éviter leur transformation en habitat, hôtels, autres hébergements touristiques, bureaux, industrie, exploitation agricole ou forestière et entrepôt, créant une rupture dans l'alignement commercial.

La réglementation du PLU s'applique lors de l'instruction d'un changement de destination concernant un local commercial existant implanté en rez-de-chaussée.

CHAPITRE UA1 : Affectation des sols et destination des constructions

UA 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations		UA
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs sont également interdits :

- Les commerces d'une surface de vente supérieure à 2 000 m².
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Sur les terrains concernés par un linéaire commercial et artisanal figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que celle liée à l'activité commerciale ou artisanale ou à des équipements ou installations nécessaires à un service public est interdit.

Par ailleurs sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité située sur la même unité foncière.
- sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les constructions dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, artisanales ou à des équipements ou installations nécessaires à un service public. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur de 10 mètres minimum à compter de la façade de la partie des constructions située le long des voies concernées
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - o qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
 - o que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

UA 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En cas de réalisation d'un programme résidentiel de 10 logements ou plus, la part de logements sociaux doit être au minimum de 20 % et au maximum de 50%.

CHAPITRE UA2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA 2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UA 2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues ou remplacées par des constructions implantées à l'alignement.
- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière et à condition que la clôture implantée à l'alignement soit constituée :
 - o soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
 - o soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 151-21 du code de l'urbanisme).

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large de part et d'autre des rivières du Loing et du Fusain prévue à l'article UA 2.3.

UA 2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

Lorsque la largeur du terrain est supérieure à 18 m, les constructions peuvent s'implanter en retrait des deux limites séparatives dans le respect des dispositions ci-dessous.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 4 mètres si la façade comporte des baies.
- 2,50 mètres, dans le cas contraire.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 151-21 du code de l'urbanisme).

Un retrait des constructions de 6m de large de part et d'autre des berges des rivières du Loing et du Fusain sera aménagé en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

UA 2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge minimale de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de distances minimales entre les bâtiments d'habitation et les bâtiments annexes.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 151-21 du code de l'urbanisme).

UA 2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle :

- Pour l'extension permettant la réhabilitation d'une construction existante, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 151-21 du code de l'urbanisme).

UA 2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial, hors affouillement et exhaussement, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas dépasser celle des constructions présentes sur les parcelles voisines.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage. Le nombre de niveaux habitables y compris comble aménagé ou aménageable est limité à R+1+C.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4,5 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UA 2.2. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE (PARCELLE NON CONCERNEE PAR UN PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES)

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

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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les toitures

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 55°.

Les toitures en L, en T à 4 pentes peuvent être autorisées.

Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.

Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faitage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays.

Les revêtements de toiture de type ardoise et tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes. Les toitures en matériaux de type précaire seront prohibées.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastrés dans le plan de la couverture, sans débord ni costières apparentes.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

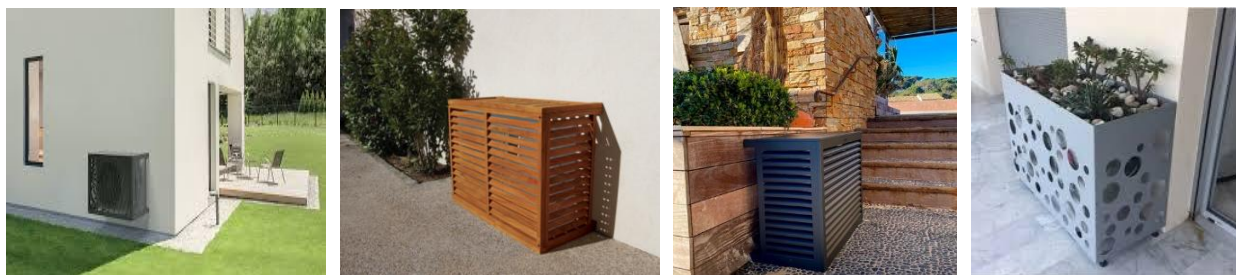
Les panneaux photovoltaïques en toiture sont tolérés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et doivent être installés soit :

- soit sur un versant de toiture et sous réserve d'être posés en bande de rive à rive, éventuellement complétée par des panneaux amorphes, et implantés dans le tiers inférieur de la toiture ;
- soit occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture d'une construction annexe.

La surimposition des panneaux solaires ne doit pas excéder 7 cm au-dessus de la toiture.

Climatisation

Le bloc de climatisation doit être positionné en bas du mur, et non visible ou dissimulé par un cache afin de limiter son impact sur le paysage.



Exemples de caches permettant de dissimuler le bloc de climatisation

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.

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

Les couleurs « blanc pur » sont interdites.

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

Antennes

Les antennes doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Eoliennes domestiques

Les éoliennes sont interdites dans les secteurs protégés de la commune. En dehors des secteurs protégés, la hauteur maximale des éoliennes est fixée à 11 mètres.

L'installation d'éoliennes est interdite sur les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques et dans leur périmètre de protection, ainsi que sur les sites classés ou inscrits.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être admise :

- s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant,
- s'il s'agit de la création d'une ouverture avec un linteau.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie d'une hauteur minimum de 0,80 m surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes (espèces locales). La haie doit avoir une densité d'au moins 1 arbuste par m² planté en quinconce à part de 0,50 m de la limite séparative.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est à dire permettre de laisser passer la petite faune terrestre. Les clôtures présenteront pour cela a minima une ouverture ponctuelle en bas de la clôture de format 15 x 15 cm tous les 10 mètres le long de la clôture.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, la hauteur des clôtures peut être portée à 2,5 mètres pour des raisons de sécurité.

Clôtures protégées au titre de l'article L151-19 du CU :

Les murs pleins repérés au plan ainsi que les murs surmontés d'une grille serrurière sont conservés et restaurés dans leur nature, leurs dimensions et leur aspect si leur état le nécessite.

En cas de division d'un terrain clôt par un mur protégé au titre du PLU, l'ouverture d'un unique passage de 3,50 m de largeur est autorisée pour chaque lot. Les passages doivent être répartis de telle sorte que les parties pleines qui les séparent soient au moins égales à 7 m linéaires.

Venelles protégées au titre de l'article L.151-19 du CU :

Pour les « **Venelles** » répertoriées comme élément patrimonial au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute modification est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications sont de nature à compromettre la qualité patrimoniale.

Boîtes aux lettres :

Les boîtes aux lettres doivent être :

- soit encastrées dans le mur de la façade

- soit normalisée, fixée sur un mur avec un faible dépassement ou posée sur pied.

Pour les lotissements, un bloc de boîtes aux lettres groupées de type « cidex » est recommandé.

UA 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UA 2.3.1. TRAITEMENT PAYSAGER

Les espaces végétalisés doivent représenter au moins 10% de la surface de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de moins de 250 m².

Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges des rivières du Loing et du Fusain sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

Les espaces verts de pleine terre doivent être favorisés.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de superficie.

Les aires de stationnement en surface des véhicules légers comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement.

L'éclairage des espaces extérieurs devra être limité aux besoins de sécurité et orienté vers le sol.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres de grand développement doivent être remplacés par un arbre déjà formé au moment de la plantation et de volume foliaire équivalent.

Il est recommandé, pour les nouvelles plantations, de favoriser les espèces locales et résistantes à la sécheresse. Une liste des espèces locales recommandées est jointe en annexe du règlement.

Les plantations d'espèces exotiques envahissantes sont interdites. La liste des espèces de plantes terrestres préoccupantes pour l'Union européenne en date du 25 juillet 2019 est jointe en annexe du règlement.

UA 2.3.2. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

L'approche bioclimatique sera privilégiée :

- l'implantation du bâti devra permettre l'ensoleillement des baies principales et faciliter la ventilation naturelle ;
- le potentiel de la végétation sera mis en valeur en matière de confort thermique.

UA 2.4. STATIONNEMENT**1 – Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération à laquelle il est destiné.

Les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris sera prévue.

Pour la réalisation des circulations et des places de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est encouragée.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles et les vélos

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté dans les dispositions générales du règlement.

CHAPITRE UA 3 : Equipements et réseaux**UA 3.1. DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

UA 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 – Alimentation en eau potable**

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

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

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

Toute évacuation 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 préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux pluviales, il convient d'assurer la gestion a minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial.

Pour les événements pluvieux plus importants, la gestion des eaux pluviales doit être assurée avec rejet à débit régulé. Les rejets vers le milieu récepteur seront limités au débit de fuite spécifique de 1l/s/ha pour une pluie de retour de 30 ans.

Les projets doivent être à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, pour une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, 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.

Les extensions et les aménagements ne doivent pas entraîner de ruissellement supplémentaire vers le milieu récepteur.

3 - Téléphone – Electricité – Collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

4 – Réseau de communication électronique

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

LA ZONE UB

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions de la « ville ancienne » à l'ouest et au nord.

Correspondant à un ensemble que l'on peut désigner comme la « ville moderne » au sein du bourg, cette zone englobe des quartiers d'habitat collectif et individuel, le pôle d'équipements collectifs, de l'artisanat et des commerces de détail.

Il s'agit d'y maintenir voire d'y renforcer une certaine densité, d'y consolider la mixité fonctionnelle et sociale et de revaloriser le caractère du paysage urbain notamment dans les secteurs d'habitat individuel et le pôle d'équipements.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant.

Une partie de la zone UB est concernée par l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation « Equipements ».

La zone UB est concernée par l'OAP Trame Verte et Bleue et l'OAP « Equipements ».

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

LA PROTECTION DU LINÉAIRE COMMERCIAL

La protection du linéaire commercial, instaurée par le PLU sur des linéaires de rue, vise le maintien de l'animation commerciale en centre-ville ainsi que dans certains quartiers suivant l'article L 151-16 du code de l'urbanisme. Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Sauvegarder ou pérenniser les rez-de-chaussée existants à vocation de commerce.
- Éviter leur transformation en habitat, hôtels, autres hébergements touristiques, bureaux, industrie, exploitation agricole ou forestière et entrepôt, créant une rupture dans l'alignement commercial.

La réglementation du PLU s'applique lors de l'instruction d'un changement de destination concernant un local commercial existant implanté en rez-de-chaussée.

CHAPITRE UB1 : Affectation des sols et destination des constructions

UB 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations		UB
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Sont par ailleurs interdits :

- Les commerces d'une surface de vente supérieure à 2 000 m².
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.

- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs à l'exception des terrains situés 6 rue du Gâtinais.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Sur les terrains concernés par un linéaire commercial et artisanal figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que celle liée à l'activité commerciale ou artisanale ou à des équipements ou installations nécessaires à un service public est interdit.

Sont par ailleurs autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité située sur la même unité foncière.
- sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les constructions dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, artisanales ou à des équipements ou installations nécessaires à un service public. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur de 10 mètres minimum à compter de la façade de la partie des constructions située le long des voies concernées.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - o qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
 - o que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Dans le périmètre de protection autour de l'établissement TBG reporté au plan de zonage : en zone d'effets indirects : les constructions adaptées à l'effet de surpression.

UB 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En cas de réalisation d'un programme résidentiel de 10 logements ou plus, la part de logements sociaux doit être au minimum de 20 % et au maximum de 50%.

CHAPITRE UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB 2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UB 2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues ou remplacées par des constructions implantées à l'alignement.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

• Dispositions particulières :

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 151-21 du code de l'urbanisme).

• Le long de la ligne légendée « Linéaire d'implantation à l'alignement » localisée au document graphique :

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière et à condition que la clôture implantée à l'alignement soit constituée :
 - soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
 - soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.

UB 2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 5 mètres si la façade comporte des baies.
- 2,50 mètres, dans le cas contraire.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

Le long de la ligne légendée « Linéaire d'implantation à l'alignement » localisée au document graphique :

- Les constructions doivent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 151-21 du code de l'urbanisme).

UB 2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge minimale de :

- 6 mètres en cas de baies,
- 3 mètres dans les autres cas.

Il n'est pas fixé de distances minimales entre les bâtiments d'habitation et les bâtiments annexes.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 151-21 du code de l'urbanisme).

UB 2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise du sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle :

- Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 151-21 du code de l'urbanisme).

UB 2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial, hors affouillement ou exhaussement, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée

par rapport au point médian du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 11 m au faîtage. Le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable est limité à R+1+C.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle :

- Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UB 2.2. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE (PARCELLE NON CONCERNEE PAR UN PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES)

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

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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les toitures

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 55°. Les toitures en L, en T à 4 pentes peuvent être autorisées.

Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.

Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays.

Les revêtements de toiture de type ardoise et tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes. Les toitures en matériaux de type précaire seront prohibées.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et intégrés dans la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un équipement d'intérêt collectif ou de services publics
- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

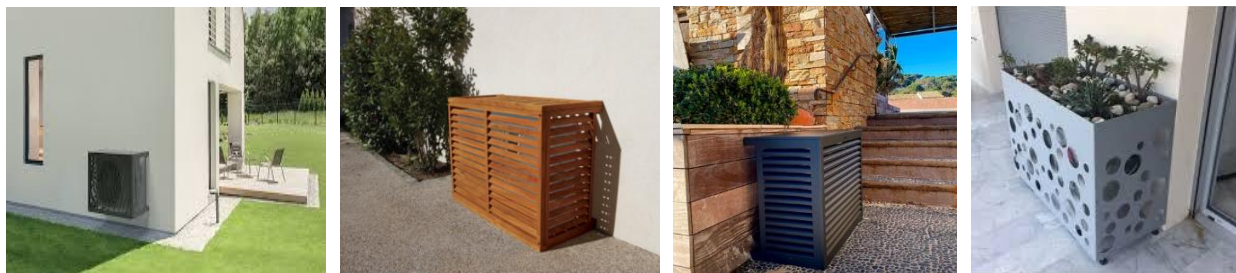
Les panneaux photovoltaïques en toiture sont tolérés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et doivent être installés soit :

- soit sur un versant de toiture et sous réserve d'être posés en bande de rive à rive, éventuellement complétée par des panneaux amorphes, et implantés dans le tiers inférieur de la toiture ;
- soit occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture d'une construction annexe.

La surimposition des panneaux solaires ne doit pas excéder 7 cm au-dessus de la toiture.

Climatisation

Le bloc de climatisation doit être positionné en bas du mur, et non visible ou dissimulé par un cache afin de limiter son impact sur le paysage



Exemples de caches permettant de dissimuler le bloc de climatisation

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.

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

Les couleurs « blanc pur » sont interdites.

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

Antennes

Les antennes doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Eoliennes domestiques

Les éoliennes sont interdites dans les secteurs protégés de la commune. En dehors des secteurs protégés, la hauteur maximale des éoliennes est fixée à 11 mètres.

L'installation d'éoliennes est interdite sur les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques et dans leur périmètre de protection, ainsi que sur les sites classés ou inscrits.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie d'une hauteur minimum de 0,80 m surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes (espèces locales). La haie doit avoir une densité d'au moins 1 arbuste par m² planté en quinconce à part de 0,50 m de la limite séparative.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être admise :

- s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant,
- s'il s'agit de la création d'une ouverture avec un linteau.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un équipement d'intérêt collectif ou de services publics

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est à dire permettre de laisser passer la petite faune terrestre. Les clôtures présenteront pour cela a minima une ouverture ponctuelle en bas de la clôture de format 15 x 15 cm tous les 10 mètres le long de la clôture.

Boîtes aux lettres :

Les boîtes aux lettres doivent être :

- soit encastrées dans le mur de la façade

- soit normalisée, fixée sur un mur avec un faible dépassement ou posée sur pied.

Pour les lotissements, un bloc de boîtes aux lettres groupées de type « cidex » est recommandé.

Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU

Pour les constructions (« **Bâti de caractère** » et « **Petit patrimoine** ») répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Pour les « **Arbres remarquables** » répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification, notamment les coupes et abattages d'arbres est soumise à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère.

Les « **espace vert à protéger** » répertoriés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP (racines etc...) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes. Les prescriptions applicables aux espaces verts protégés identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comportent un régime d'exceptions pour les coupes et abattages d'arbres prévu à l'article L.421-4, qui est le même que celui des Espaces Boisés Classés (article L.113-1 et 2). Ainsi aucune déclaration préalable n'est requise lorsque les arbres sont, conformément à l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme :
 - des arbres dangereux, chablis ou morts,
 - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
 - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
 - ou en forêt publique soumise au régime forestier.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.
- Dans les EVP inscrits au plan de zonage, toute construction est interdite. Sont néanmoins admis les extensions des constructions existantes dans une limite de 20m² de surface de plancher maximum, les travaux nécessaires à l'entretien et les aménagements d'intérêt public tels que l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, ...) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.

Clôtures protégées :

Les murs pleins repérés au plan ainsi que les murs surmontés d'une grille serrurière sont conservés et restaurés dans leur nature, leurs dimensions et leur aspect si leur état le nécessite.

En cas de division d'un terrain clôt par un mur protégé au titre du PLU, l'ouverture d'un unique passage de 3,50 m de largeur est autorisée pour chaque lot. Les passages doivent être répartis de telle sorte que les parties pleines qui les séparent soient au moins égales à 7 m linéaires.

UB 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UB 2.3.1. TRAITEMENT PAYSAGER

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la surface de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, par des espaces récréatifs ou par des terrasses doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de superficie.

Les aires de stationnement en surface des véhicules légers comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement.

L'éclairage des espaces extérieurs devra être limité aux besoins de sécurité et orienté vers le sol.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres de grand développement doivent être remplacés par un arbre déjà formé au moment de la plantation et de volume foliaire équivalent.

Il est recommandé, pour les nouvelles plantations, de favoriser les espèces locales et résistantes à la sécheresse. Une liste des espèces locales recommandées est jointe en annexe du règlement.

Les plantations d'espèces exotiques envahissantes sont interdites. La liste des espèces de plantes terrestres préoccupantes pour l'Union européenne en date du 25 juillet 2019 est jointe en annexe du règlement.

UB 2.3.2. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

L'approche bioclimatique sera privilégiée :

- l'implantation du bâti devra permettre l'ensoleillement des baies principales et faciliter la ventilation naturelle ;
- le potentiel de la végétation sera mis en valeur en matière de confort thermique.

UB 2.4. STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris sera prévue.

Pour la réalisation des circulations et des places de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est encouragée.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté dans les dispositions générales du règlement.

CHAPITRE UB3 : Equipements et réseaux

UB 3.1. DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

UB 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

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

Toute évacuation 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 préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y

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

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux pluviales, il convient d'assurer la gestion a minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial.

Pour les événements pluvieux plus importants, la gestion des eaux pluviales doit être assurée avec rejet à débit régulé. Les rejets vers le milieu récepteur seront limités au débit de fuite spécifique de 1l/s/ha pour une pluie de retour de 30 ans.

Les projets doivent être à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, pour une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, 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.

Les extensions et les aménagements ne doivent pas entraîner de ruissellement supplémentaire vers le milieu récepteur.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

4 - Réseaux de communication électronique

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

LA ZONE UC

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone UC correspond aux hameaux dont la structure et les caractéristiques de l'environnement permettent d'y envisager de nouvelles constructions dans les espaces libres restant à l'intérieur du périmètre bâti.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant.

Elle possède un secteur UCc sur le domaine de Chancepoix afin de permettre uniquement les extensions limitées des bâtiments existants.

La zone UC est concernée par l'OAP Trame Verte et Bleue.

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des bords de l'emprise de l'A77, telle qu'elle figure au plan (annexe 5 : nuisances acoustiques de transports terrestres), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par les décrets n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995 et par les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

CHAPITRE UC1 : Affectation des sols et destination des constructions

UC 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations		UC	UCc
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Sont par ailleurs interdits :

- Les commerces d'une surface de vente supérieure à 2 000 m².
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.

- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Toute construction en UCc, en dehors de celles autorisés sous conditions

Dans le couloir des lignes aériennes très haute tension :

- Une aire d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols

Sont par ailleurs autorisés sous conditions :

Sur l'ensemble de la zone, hors UCc :

A condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative et qu'il n'y ait pas d'incompatibilité avec la sécurité et la salubrité :

- Les constructions destinées à l'hôtels et aux autres hébergements touristiques,
- Les constructions destinées aux bureaux répondant aux besoins d'une destination autorisée sur le secteur,
- Les constructions destinées à l'artisanat et aux commerces de détail,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité située sur la même unité foncière.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - o qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
 - o que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.**Sur le secteur UCc :**

- Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire.

Dans le couloir des lignes aériennes très haute tension :

- Les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes qui garantissent l'intégrité des lignes existantes. Le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les plantations à conditions que celles-ci maintiennent en toutes circonstances les distances de

sécurité avec la ligne aérienne définies à l'article 26 de l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié.

Cas particulier :

Dans les terrains soumis aux risques d'inondation :

La commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée du Loing approuvé par arrêté préfectoral 06 DAIDD ENV n°191 du 3 août 2006.

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UC doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I.)

CHAPITRE UC2 : Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

UC 2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UC 2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues ou remplacées par des constructions implantées à l'alignement.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 151-21 du code de l'urbanisme).

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large de part et d'autre des rivières du Loing et du Fusain prévue à l'article UC 2.3.

Les règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) reportées au plan de zonage.

UC 2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 5 mètres si la façade comporte des baies.
- 2,50 mètres, dans le cas contraire.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 151-21 du code de l'urbanisme).

Les règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) reportées au plan de zonage.

Un retrait des constructions de 6m de large de part et d'autre des berges des rivières du Loing et du Fusain sera aménagé en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

UC 2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge minimale de :

- 6 mètres en cas de baies,
- 3 mètres dans les autres cas.

Il n'est pas fixé de distances minimales entre les bâtiments d'habitation et les bâtiments annexes.

Les règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) reportées au plan de zonage.

UC 2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle :

- Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessus ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division (article R 151-21 du code de l'urbanisme).

UC 2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial, hors affouillement ou exhaussement, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 11 m au faîtage. Le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable est limité à R+1+C.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5 mètres au faîtage.

En dehors des secteurs protégés où les éoliennes sont interdites,, la hauteur maximale des éoliennes domestiques est limitée à 11 mètres.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

Il n'est pas fixé de règle :

- Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, pour des exigences fonctionnelles et techniques.

UC 2.2. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les toitures

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les toitures en L, en T à 4 pentes peuvent être autorisées.

Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.

Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays.

Les revêtements de toiture de type ardoise et tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes (les toitures en matériaux de type précaire seront prohibées).

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et intégrés dans la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

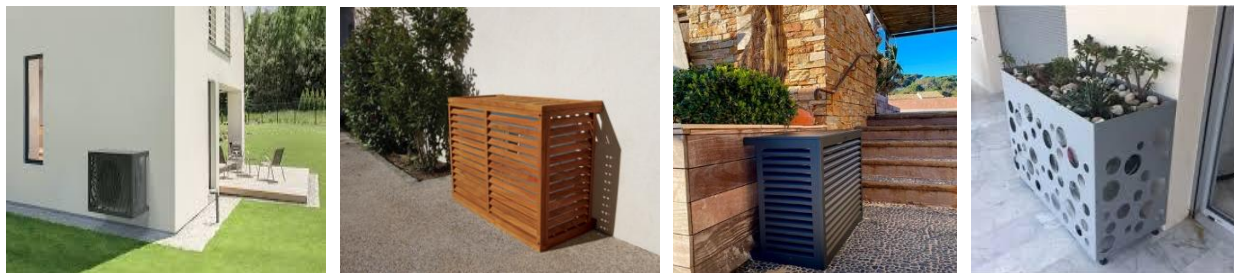
Les panneaux photovoltaïques en toiture sont tolérés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et doivent être installés soit :

- soit sur un versant de toiture et sous réserve d'être posés en bande de rive à rive, éventuellement complétée par des panneaux amorphes, et implantés dans le tiers inférieur de la toiture ;
- soit occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture d'une construction annexe.

La surimposition des panneaux solaires ne doit pas excéder 7 cm au-dessus de la toiture.

Climatisation

Le bloc de climatisation doit être positionné en bas du mur, et non visible ou dissimulé par un cache afin de limiter son impact sur le paysage



Exemples de caches permettant de dissimuler le bloc de climatisation

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.

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

Les couleurs « blanc pur et blanc cassé » sont interdites.

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

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Eoliennes

Les éoliennes sont interdites dans les secteurs protégés de la commune.

Conformément à l'article R.111-17 du Code de l'urbanisme, une éolienne de jardin doit être installée avec un recul par rapport à la limite séparative égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie d'une hauteur minimum de 0,80 m surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes (espèces locales). La haie doit avoir une densité d'au moins 1 arbuste par m² planté en quinconce à part de 0,50 m de la limite séparative.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est à dire permettre de laisser passer la petite faune terrestre. Les clôtures présenteront pour cela a minima une ouverture ponctuelle en bas de la clôture de format 15 x 15 cm tous les 10 mètres le long de la clôture.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, la hauteur des clôtures peut être portée à 2,5 mètres pour des raisons de sécurité.

Boîtes aux lettres :

Les boîtes aux lettres doivent être :

- soit encastrées dans le mur de la façade
- soit normalisée, fixée sur un mur avec un faible dépassement ou posée sur pied.

Pour les lotissements, un bloc de boîtes aux lettres groupées de type « cidex » est recommandé.

Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU:

Pour les constructions (« **Bâti de caractère** » et « **Petit patrimoine** ») répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Pour les « **Arbres remarquables** » répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification, notamment les coupes et abattages d'arbres est soumise à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère.

Pour les éléments (constructions, murs de clôture, plantations) s'inscrivant dans un « **espace vert à protéger** » répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP (racines etc...) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes. Les prescriptions applicables aux espaces verts protégés identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comportent un régime d'exceptions pour les coupes et abattages d'arbres prévu à l'article L.421-4, qui est le même que celui des Espaces Boisés Classés (article L.113-1 et 2). Ainsi aucune déclaration préalable n'est requise lorsque les arbres sont, conformément à l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme :
 - des arbres dangereux, chablis ou morts,
 - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
 - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
 - ou en forêt publique soumise au régime forestier.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.
- Dans les EVP inscrits au plan de zonage, toute construction est interdite. Sont néanmoins admis les extensions des constructions existantes dans une limite de 20m² de surface de plancher maximum, les travaux nécessaires à l'entretien et les aménagements d'intérêt public tels que l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, ...) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.

Clôtures protégées :

Les murs pleins repérés au plan ainsi que les murs surmontés d'une grille serrurière sont conservés et restaurés dans leur nature, leurs dimensions et leur aspect si leur état le nécessite.

En cas de division d'un terrain clôt par un mur protégé au titre du PLU, l'ouverture d'un unique passage de 3,50 m de largeur est autorisée pour chaque lot. Les passages doivent être répartis de telle sorte que les parties pleines qui les séparent soient au moins égales à 7 m linéaires.

UC 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**UC 2.3.1. TRAITEMENT PAYSAGER**

Chaque sujet abattu devra être remplacé. Les arbres de grand développement doivent être remplacés par un arbre déjà formé au moment de la plantation et de volume foliaire équivalent.

Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges des rivières du Loing et du Fusain sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

Au moins 45% de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

L'éclairage des espaces extérieurs devra être limité aux besoins de sécurité et orienté vers le sol.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de superficie.

Les aires de stationnement en surface des véhicules légers comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement.

Il est recommandé, pour les nouvelles plantations, de favoriser les espèces locales et résistantes à la sécheresse. Une liste des espèces locales recommandées est jointe en annexe du règlement.

Les plantations d'espèces exotiques envahissantes sont interdites. La liste des espèces de plantes terrestres préoccupantes pour l'Union européenne en date du 25 juillet 2019 est jointe en annexe du règlement.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

UC 2.3.2. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

L'approche bioclimatique sera privilégiée :

- l'implantation du bâti devra permettre l'ensoleillement des baies principales et faciliter la ventilation naturelle ;
- le potentiel de la végétation sera mis en valeur en matière de confort thermique.

UC 2.4. STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris sera prévue.

Pour la réalisation des circulations et des places de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est encouragée.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté dans les dispositions générales du règlement.

CHAPITRE UC3 : Equipements et réseaux

UC 3.1. DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

UC 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

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

2- Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

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

Toute évacuation 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 préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux pluviales, il convient d'assurer la gestion a minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial.

Pour les événements pluvieux plus importants, la gestion des eaux pluviales doit être assurée avec rejet à débit régulé. Les rejets vers le milieu récepteur seront limités au débit de fuite spécifique de 1l/s/ha pour une pluie de retour de 30 ans.

Les projets doivent être à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, pour une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, 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.

Les extensions et les aménagements ne doivent pas entraîner de ruissellement supplémentaire vers le milieu récepteur.

3- Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

4- Réseaux de communication électronique

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

LA ZONE UR

PRESENTATION DE LA ZONE

Il s'agit de l'emprise de l'autoroute A77 et de ses annexes techniques ou aires de services. Cette vocation doit être maintenue.

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des bords de l'emprise de l'A77, telle qu'elle figure au plan (annexe 5 : nuisances acoustiques de transports terrestres), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par les décrets n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995 et par les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

La zone UR est concernée par l'OAP Trame Verte et Bleue.

CHAPITRE UR1 : Affectation des sols et destination des constructions

UR 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations		UR
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Sont par ailleurs interdits :

- Les constructions et installations non autorisées sous conditions.

Sont par ailleurs autorisés sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité autoroutière (constructions, équipements, commerces et services, hébergement du personnel dont la présence est permanente pour la sécurité et le fonctionnement de l'infrastructure routière).

- Les ouvrages de passage pour la faune.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

RAPPELS

- L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration sur le DPAC.

CHAPITRE UR2 : Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

UR 2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UR 2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation dans une bande de 0 à 3 mètres est toutefois admise en cas de contraintes techniques.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large de part et d'autre des rivières du Loing et du Fusain prévue à l'article UA 2.3 à l'exception du DPAC où cette bande pourra être diminuée.

UR 2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 3 mètres.

Une implantation dans une bande de 0 à 3 mètres est toutefois admise en cas de contraintes techniques.

Un retrait des constructions de 6m de large de part et d'autre des berges des rivières du Loing et du Fusain sera aménagé en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides. Les ouvrages de franchissement et leur possible réhabilitation/extension sont exclus de cette disposition.

UR 2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

UR 2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UR 2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UR 2.2. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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.

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

Les couleurs « blanc pur » sont interdites.

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

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

UR 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UR 2.3.1. TRAITEMENT PAYSAGER

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges des rivières du Loing et du Fusain sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides. Les ouvrages de franchissement et leur possible réhabilitation/extension sont exclus de cette disposition.

La plantation d'essences végétales basses doit être privilégiée.

Les aires de stationnement en surface des véhicules légers comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement.

L'éclairage des espaces extérieurs devra être limité aux besoins de sécurité et orienté vers le sol.

Il est recommandé, pour les nouvelles plantations, de favoriser les espèces locales et résistantes à la sécheresse. Une liste des espèces locales recommandées est jointe en annexe du règlement.

Les plantations d'espèces exotiques envahissantes sont interdites. La liste des espèces de plantes terrestres préoccupantes pour l'Union européenne en date du 25 juillet 2019 est jointe en annexe du règlement.

UR 2.3.2. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

UR 2.4. STATIONNEMENT

1- Principes

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

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris sera prévue.

Pour la réalisation des circulations et des places de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est encouragée. Cette disposition ne s'applique pas aux infrastructures autoroutières.

2- Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté dans les dispositions générales du règlement.

CHAPITRE UR3 : Equipements et réseaux

UR 3.1. DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

UR 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

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

2- Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

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

Toute évacuation 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 préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux pluviales, il convient d'assurer la gestion a minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial.

Pour les événements pluvieux plus importants, la gestion des eaux pluviales doit être assurée avec rejet à débit régulé. Les rejets vers le milieu récepteur seront limités au débit de fuite spécifique de 1l/s/ha pour une pluie de retour de 30 ans.

Les projets doivent être à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, pour une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, 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.

Les extensions et les aménagements ne doivent pas entraîner de ruissellement supplémentaire vers le milieu récepteur.

3- Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

4- Réseaux de communication électronique

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

LA ZONE UX

PRESENTATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'accueil d'activités économiques composée de six sites :

- le site de « La Râperie » au nord-est du Bourg, qui est appelé à se développer pour devenir le pôle d'activités principal de la commune,
- le site des silos et celui des grandes enseignes commerciales localisés au nord et au sud de la « ville moderne » dans le Bourg,
- le site du « Clos Echalat », au nord du Bourg,
- le site de Palteau à l'est du hameau de Palteau,
- le site des Grands Moulins en bordure du Loing à l'est du hameau des Grands Moulins,

Elle possède :

- un secteur UXc correspondant à la zone commerciale située en entrée de ville, au sud de la ville moderne.
- un secteur UXz comprenant les installations de stockage d'une coopérative agricole, ainsi que son périmètre d'isolement.

La zone UX est concernée par l'OAP Trame Verte et Bleue.

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

CHAPITRE UX1 : Affectation des sols et destination des constructions

UX 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations		UX	UXc	UXz
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtel			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Sont par ailleurs interdits :

- Les commerces d'une surface de vente supérieure à 2 000 m².
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.

- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs ou terrains de sports ou de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées sous conditions.
- Sur l'ensemble de la zone UX, hors UXc : les commerces sauf ceux autorisés sous conditions
- Dans le périmètre de protection autour de l'établissement TBG reporté au plan de zonage : seules sont autorisées les occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions.

Sont par ailleurs autorisés sous conditions :

Dans la zone UX :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'elle soit intégrée au bâtiment d'activités.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
 - o qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
 - o que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Dans le secteur UXz :

- L'extension et la transformation des constructions existantes à usage d'activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de grever les terrains constructibles de la servitude d'éloignement prévue pour la réglementation des installations classées.
- Les équipements d'intérêt collectifs et les services publics à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- L'extension des constructions destinées à l'habitation sans création de logement supplémentaires.
- Périmètre de protection autour de l'établissement TBG reporté au plan de zonage :
 - o Zone exposée à des effets létaux :
 - Les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet

environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).

- La construction d'infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

o Zone d'effets indirects : les constructions adaptées à l'effet de surpression.

Sur l'ensemble de la zone UX, hors secteur UXc :

- Les commerces, sous réserve d'être en lien avec l'activité développée sur le terrain ou sur un terrain voisin.

Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :

La commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée du Loing approuvé par arrêté préfectoral 06 DAIDD ENV n°191 du 3 août 2006.

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UX doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I.

CHAPITRE UX2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UX 2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UX 2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large en contact avec les berges du Loing prévues à l'article UX 2.3.

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UX 2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 5 mètres excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

En limite des zones d'habitat (UB), les constructions devront être implantées avec un retrait de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait doit être végétalisé.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large en contact avec les berges du Loing prévues à l'article UX 2.3.

UX 2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UX 2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

UX 2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

En UX (hors secteur UXz), la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres. Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les travaux de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Dans le secteur UXz, la hauteur maximale des constructions et installation est fixée à 20 mètres pour les constructions à usage de stockage de type « silos » et 12 mètres pour les autres constructions.

UX 2.2. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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.

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

Les couleurs « blanc pur » sont interdites.

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

Matériaux de façades

Les matériaux sont choisis, de préférence, parmi les matériaux suivants : acier, aluminium, béton, bois, cuivre, enduit, verre, zinc, brique.

Toutefois d'autres matériaux peuvent être envisagés s'ils permettent une meilleure intégration ou une meilleure prise en compte de la qualité environnementale du bâtiment.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- de grillage (ou grille) doublé de haies ou support de plantes grimpantes (espèces locales). La haie doit avoir une densité d'au moins 1 arbuste par m² planté en quinconce à part de 0,50 m de la limite séparative.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Dispositions particulières :

Il est autorisé des clôtures « sécurisées » en lien avec les activités présentes sur site.

UX 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**UX 2.3.1. TRAITEMENT PAYSAGER**

Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges du Loing sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges des rivières du Loing et du Fusain sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière sera aménagé en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Une bande végétalisée d'au moins 5 mètres de large sera aménagée en limite des zones agricoles (A) et naturelles (N, Na, Nd, Ne, Npv, Nz et NzH)..

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Une superficie au moins égale à 20% de la surface totale du terrain doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

L'ensemble des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doit être planté sur un minimum de 80 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface des véhicules légers comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement.

L'éclairage des espaces extérieurs devra être limité aux besoins de sécurité et orienté vers le sol.

Il est recommandé, pour les nouvelles plantations, de favoriser les espèces locales et résistantes à la

sécheresse. Une liste des espèces locales recommandées est jointe en annexe du règlement.

Les plantations d'espèces exotiques envahissantes sont interdites. La liste des espèces de plantes terrestres préoccupantes pour l'Union européenne en date du 25 juillet 2019 est jointe en annexe du règlement.

UX 2.3.2. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

UX 2.4. STATIONNEMENT

1- Principes

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

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large en contact avec les berges du Loing prévues à l'article UX 2.3.1.

Les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Il doit être prévu un nombre de places de stationnement vélo au minimum équivalent à 15% de l'effectif total accueilli simultanément dans le bâtiment.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris sera prévue.

Pour la réalisation des circulations et des places de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est encouragée.

2- Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté dans les dispositions générales du règlement.

CHAPITRE UX3 : Equipements et réseaux

UX 3.1. DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

UX 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

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

2- Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

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

Toute évacuation 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 préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux pluviales, il convient d'assurer la gestion a minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial.

Pour les événements pluvieux plus importants, la gestion des eaux pluviales doit être assurée avec rejet à débit régulé. Les rejets vers le milieu récepteur seront limités au débit de fuite spécifique de 1l/s/ha pour une pluie de retour de 30 ans.

Les projets doivent être à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, pour une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, 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.

Les extensions et les aménagements ne doivent pas entraîner de ruissellement supplémentaire vers le milieu récepteur.

3- Téléphone – Electricité – Collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

4- Réseaux de communication électronique

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LA ZONE AU

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone AU, secteur à caractère agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation, recouvre un des espaces de développement de la commune en continuité du pôle d'équipements scolaires et sportifs situé à l'ouest du bourg.

Le site est actuellement occupé en partie par des terrains agricoles.

La zone AU est destinée à l'accueil de nouveaux équipements.

La zone AU est couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Equipements ».

La zone AU est concernée par l'OAP Trame Verte et Bleue et l'OAP « Equipements ».

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

CHAPITRE AU1 : Affectation des sols et destination des constructions

AU 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations		AU
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Sont par ailleurs interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Sont par ailleurs autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - o qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
 - o que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les activités de restauration à condition qu'ils répondent à des besoins directs des résidents de la zone

CHAPITRE AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AU 2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

AU 2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

AU 2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 5 mètres si la façade comporte des baies.
- 2,50 mètres, dans le cas contraire.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

AU 2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge minimale de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de distances minimales entre les bâtiments d'habitation et les bâtiments annexes.

AU 2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise du sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

AU 2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial, hors affouillement ou exhaussement, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée

par rapport au point médian du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 13 m au faitage. Le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable est limité à R+1+C.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5 mètres au faitage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

AU 2.2. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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.

Les toitures

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 55°.

Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.

Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes. Les toitures en matériaux de type précaire seront prohibées.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Les panneaux photovoltaïques en toiture sont tolérés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et doivent être installés soit :

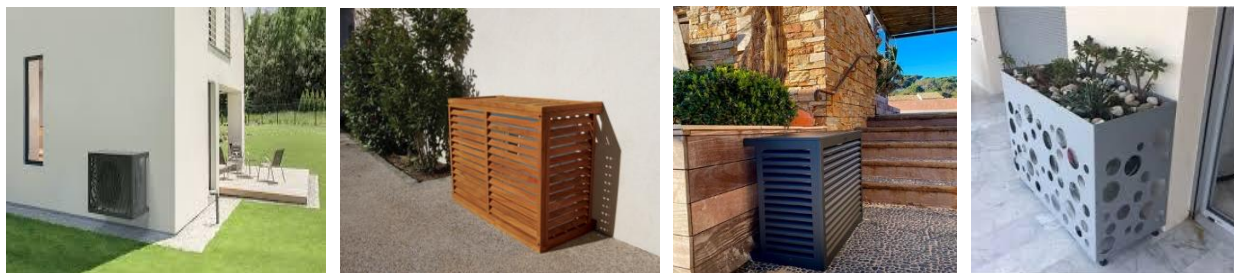
- soit sur un versant de toiture et sous réserve d'être posés en bande de rive à rive, éventuellement complétée par des panneaux amorphes, et implantés dans le tiers inférieur de la toiture ;
- soit occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture d'une construction annexe.

La surimposition des panneaux solaires ne doit pas excéder 7 cm au-dessus de la toiture.

Dans une bande de 40 m depuis les limites du domaine public autoroutier concédé (DPAC), les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et non visibles depuis le DPAC, sauf à justifier d'une étude anti-éblouissement permettant d'écarter tout risque d'éblouissement pour les usagers.

Climatisation

Le bloc de climatisation doit être positionné en bas du mur, et non visible ou dissimulé par un cache afin de limiter son impact sur le paysage



Exemples de caches permettant de dissimuler le bloc de climatisation

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.

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

Les couleurs « blanc pur » sont interdites.

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

Antennes

Les antennes doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie d'une hauteur minimum de 0,80 m surmonté de grille à barreaudage vertical.

- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes (espèces locales). La haie doit avoir une densité d'au moins 1 arbuste par m² planté en quinconce à part de 0,50 m de la limite séparative.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est à dire permettre de laisser passer la petite faune terrestre. Les clôtures présenteront pour cela a minima une ouverture ponctuelle en bas de la clôture de format 15 x 15 cm tous les 10 mètres le long de la clôture.

AU 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

AU 2.3.1. TRAITEMENT PAYSAGER

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière sera aménagé en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé) à l'exception de la parcelle dédiée à l'accueil de la gendarmerie.

Les aires de stationnement en surface des véhicules légers comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement.

L'éclairage des espaces extérieurs devra être limité aux besoins de sécurité et orienté vers le sol.

Il est recommandé, pour les nouvelles plantations, de favoriser les espèces locales et résistantes à la sécheresse. Une liste des espèces locales recommandées est jointe en annexe du règlement.

Les plantations d'espèces exotiques envahissantes sont interdites. La liste des espèces de plantes terrestres préoccupantes pour l'Union européenne en date du 25 juillet 2019 est jointe en annexe du règlement.

AU 2.3.2. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

L'approche bioclimatique sera privilégiée :

- l'implantation du bâti devra permettre l'ensoleillement des baies principales et faciliter la ventilation naturelle ;
- des dispositifs architecturaux type casquettes, débords de toit, panneaux latéraux, brise-soleils permettant d'éviter la surchauffe des logements seront de préférence intégrés ;
- le potentiel de la végétation sera mis en valeur en matière de confort thermique.

AU 2.4. STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Pour la réalisation des circulations et des places de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est encouragée.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté dans les dispositions générales du règlement.

CHAPITRE AU3 : Equipements et réseaux

AU 3.1. DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

AU 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

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

Toute évacuation 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 préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux pluviales, il convient d'assurer la gestion a minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial.

Pour les évènements pluvieux plus importants, la gestion des eaux pluviales doit être assurée avec rejet à débit régulé. Les rejets vers le milieu récepteur seront limités au débit de fuite spécifique de 1l/s/ha pour une pluie de retour de 30 ans.

Les projets doivent être à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, pour une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, 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.

Les extensions et les aménagements ne doivent pas entraîner de ruissellement supplémentaire vers le milieu récepteur.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible. Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

4 – Communication électronique

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LA ZONE A

PRESENTATION DE LA ZONE

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle englobe une grande partie du territoire communal correspondant à l'étendue des terrains de culture sur le plateau et au sud de la vallée du Fusain.

Elle reconnaît la vocation agricole dominante de ces espaces et organise sa pérennité.

Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

- o Aux termes de l'article L.515-12 du code de l'environnement, et afin de protéger les intérêts visés à l'article L. 511-1 dudit code, des servitudes d'utilité publique doivent être instituées par l'ancien centre de stockage n° 1 des déchets de Château-Landon.
- o Ces servitudes d'utilité publique doivent notamment interdire d'une part les occupations, utilisations de sol, aménagements incompatibles avec l'ancienne installation de stockage ou susceptibles de remettre en cause la stabilité du massif de déchets et d'autre part permettre la protection, le maintien en place et l'accès de tous les équipements utiles au suivi post-exploitation du site tant que ces derniers sont nécessaires. (l'arrêté préfectoral n° 09 DAIDD 1Lc049 18 février 2009 est joint en annexe)

La zone A est concernée par l'OAP Trame Verte et Bleue.

Cette zone est concernée par :

- l'article L 111-6 du code de l'urbanisme qui institue une inconstructibilité dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'A77 dont la traduction réglementaire se trouve au chapitre A2.
- dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des bords de l'emprise de l'A77, telle qu'elle figure au plan (annexe 5 : nuisances acoustiques de transports terrestres), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par les décrets n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995 et par les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme). Cette disposition ne s'applique pas à proximité du domaine public autoroutier concédé (DPAC).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme). Cette disposition ne s'applique pas à proximité du domaine public autoroutier concédé (DPAC).
- Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

CHAPITRE A1 : Affectation des sols et destination des constructions

A 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations		A
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

Sont par ailleurs interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs ou terrains de sports ou de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées sous conditions.

- En Azh, tout ouvrage ou travaux portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau.

Dans le couloir des lignes aériennes très haute tension :

- Toute nouvelle construction
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue de son affectation à usage d'habitation
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols

Sont par ailleurs autorisés sous conditions :

L'ensemble des destinations autorisées sous conditions de doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Dans l'ensemble de la zone :

- Un logement par exploitation agricole, à condition qu'il soit indispensable au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant une présence humaine permanente, et à condition que les constructions s'implantent à proximité du bâti existant et de manière à former un ensemble homogène avec celui-ci.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et que cette implantation ne puisse se faire dans une autre zone.

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et sans excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le couloir des lignes aériennes très haute tension :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les plantations et cultures de type vergers, pépinières, etc. si celles-ci maintiennent en toutes circonstances les distance de sécurité avec les lignes aériennes du couloir telles que définies à l'article 26 de l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié.

Périmètres de protection des captages d'eau :

Pour les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des captages n° 03293X0078 et N°03293X0081 les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.

Dans la bande de protection de 50 mètres des lisières des bois et forêts, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière. Elles doivent se faire en direction inverse de celle du massif.

CHAPITRE A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

A 2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Autoroute A77 :

Au titre de l'article L.111-6, dans une bande de 100 mètres mesurés à partir de l'axe de l'A77, les constructions et installations sont interdites. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 50 mètres de large de part et d'autre des rivières du Loing et du Fusain.

A 2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres,

Les règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) reportées au plan de zonage.

Un retrait des constructions de 6m de large de part et d'autre des berges des rivières du Loing et du Fusain sera aménagé en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

A 2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge minimale de 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Les lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) reportées au plan de zonage.

A 2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

A 2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à :

- 10 mètres pour les habitations
- 15 mètres pour les hangars agricoles
- 20 mètres pour les silos agricoles

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les travaux de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, pour des exigences fonctionnelles et techniques.

A 2.2. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les matériaux ou revêtements potentiellement réfléchissants sont interdits à proximité du domaine public autoroutier.

Panneaux photovoltaïques

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les hangars agricoles sur la totalité de la toiture.

Dans une bande de 40 m depuis les limites du domaine public autoroutier concédé (DPAC), les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et non visibles depuis le DPAC, sauf à justifier d'une étude anti-éblouissement permettant d'écarter tout risque d'éblouissement pour les usagers.

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.

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

Les couleurs « blanc pur » sont interdites.

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

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est à dire permettre de laisser passer la petite faune terrestre. Les clôtures présenteront pour cela a minima une ouverture ponctuelle en bas de la clôture de format 15 x 15 cm tous les 10 mètres le long de la clôture. Cette disposition ne s'applique pas à proximité du domaine public autoroutier.

A 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

A 2.3.1. TRAITEMENT PAYSAGER

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les plantations d'espèces exotiques envahissantes sont interdites. La liste des espèces de plantes terrestres préoccupantes pour l'Union européenne en date du 25 juillet 2019 est jointe en annexe du règlement.

A 2.3.2. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

A 2.4. STATIONNEMENT

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

Pour la réalisation des circulations et des places de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est privilégiée.

CHAPITRE A3 : Equipements et réseaux

ARTICLE A 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

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

2- Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

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

Toute évacuation 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 préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux pluviales, il convient d'assurer la gestion a minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial.

Pour les événements pluvieux plus importants, la gestion des eaux pluviales doit être assurée avec rejet à débit régulé. Les rejets vers le milieu récepteur seront limités au débit de fuite spécifique de 1l/s/ha pour une pluie de retour de 30 ans.

Les projets doivent être à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, pour une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, 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.

3- Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

4- Réseaux de communication électronique

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

LA ZONE N

PRESENTATION DE LA ZONE

Elle recouvre des 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.

La zone N est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation. Ce sont principalement les vallées du Loing et du Fusain et les boisements qui les accompagnent et le site inscrit.

Elle comprend :

- **Un secteur Na** correspond aux constructions isolées destinées aux exploitations agricoles, aux habitations isolées et à des entités en site sensible : il convient d'y permettre des reconversions dans les volumes existants à usage d'habitat, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques et d'activités sous certaines conditions, et des extensions, afin d'adapter les habitations à l'évolution des familles et des modes de vie.
- **Un secteur Nd** correspondant au parc de la Tabarderie et aux équipements sportifs et de loisirs dans la vallée du Fusain.
- **Un secteur Ne** correspond aux installations et aux équipements publics de la station d'épuration et le réseau EDF (passage des lignes Haute tension) dans la vallée du Fusain.
- **Un secteur Npv** correspond au projet de parc photovoltaïque sur l'ancienne décharge.
- **Un secteur Nz** correspond aux abords du Canal de Loing.
- **Un secteur Nzh** correspond à la zone naturelle concernée par des zones humides avérées identifiées par la DRIEAT.

La zone N est concernée par l'OAP Trame Verte et Bleue.

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme). Cette disposition ne s'applique pas à proximité du domaine public autoroutier concédé (DPAC).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme). Cette disposition ne s'applique pas à proximité du domaine public autoroutier concédé (DPAC).
- Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113.1 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des bords de l'emprise de l'A77, telle qu'elle figure au plan (annexe 5 : nuisances acoustiques de transports terrestres), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par les décrets n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995 et par les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

CHAPITRE N1 : Affectation des sols et destination des constructions

N 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations		N	Na	Nd	Ne	Npv	Nz	Nzh
Habitation	Logement							
	Hébergement							
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail							
	Restauration							
	Commerce de gros							
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle							
	Hôtel							
	Autres hébergements touristiques							
	Cinéma							
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés							
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés							
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale							
	Salles d'art et de spectacles							
	Equipements sportifs							
	Lieux de culte							
	Autres équipements recevant du public							
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie							
	Entrepôt							
	Bureau							
	Centre de congrès et d'exposition							
	Cuisine dédiée à la vente en ligne							
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole							
	Exploitation forestière							

Sont par ailleurs interdits :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées sous conditions.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics à l'exception de ceux qui sont autorisés sous conditions.
- Les constructions à destination agricole à l'exception de celles qui sont autorisées sous conditions dans le secteur Na.
- Les constructions à destination d'hôtel à l'exception de celles qui sont autorisées sous conditions dans le secteur Na.

- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerces de détails à l'exception de celles qui sont autorisées sous conditions dans le secteur Na.
- Les constructions à destination de bureau à l'exception de celles qui sont autorisées sous conditions dans le secteur Na.
- Les constructions à destination d'entrepôts à l'exception de celles qui sont autorisées sous conditions dans le secteur Na.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs ou terrains de sports ou de loisirs à l'exception de ceux qui sont autorisés sous conditions dans le secteur Nd.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées sous conditions dans les secteurs Na et Ne.
- En Nzh, tout ouvrage ou travaux portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau.

Dans le couloir des lignes aériennes très haute tension : toute construction non autorisée sous condition

Sont par ailleurs autorisés sous conditions :

L'ensemble des destinations autorisées sous conditions de doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics liés :
 - o aux voiries et réseaux divers, à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière

Dans les secteurs Na et Ne :

Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
- que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Dans le secteur Na :

A condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux, et à condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative :

- L'extension non renouvelable des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Dans le secteur Nd :

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics liées aux installations et aux équipements des activités sportives et de loisirs à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux.

Dans le secteur Ne :

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics liées aux constructions et installations d'équipements de traitement de l'eau et du réseau électrique EDF (transformateurs, pylônes...) à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux.

Dans le secteur Npv :

- Les installations du parc photovoltaïque ou solaire ainsi que les équipements et dessertes nécessaires à son fonctionnement
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans le secteur et à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères du site.

Dans le secteur Nz :

- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics sous réserve d'être compatible avec l'activité des Voies Navigables de France.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service de la navigation.

En zone N dans le périmètre du STECAL (1 050 m²), les constructions à usage d'habitation et ses annexes.

Dans le couloir des lignes aériennes très haute tension :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que

les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Périmètres de protection des captages d'eau :

Pour les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des captages n° 03293X0078 et N°03293X0081 les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.

Dans la bande de protection de 50 mètres des lisières des bois et forêts, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière. Elles doivent se faire en direction inverse de celle du massif.

Cas particulier dans les terrains soumis aux risques d'inondation :

La commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée du Loing approuvé par arrêté préfectoral 06 DAIDD ENV n°191 du 3 août 2006.

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I.

CHAPITRE N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

N 2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone N :

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci dans le respect des dispositions particulières ci-dessous.

Les règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) reportées au plan de zonage.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large de part et d'autre des rivières du Loing et du Fusain.

Dans la zone N, hors secteurs Na, Nd, Ne et Npv, cette bande de retrait est portée à 50 mètres.

Dans le périmètre du STECAL en zone N :

La construction respectera un recul de 5 m minimum par rapport à l'emprise publique.

Autoroute A77 :

Au titre de l'article L.111-6, dans une bande de 100 mètres mesurés à partir de l'axe de l'A77, les constructions et installations sont interdites. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes.

N 2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété dans le respect de la disposition particulière ci-dessous.

Les règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) reportées au plan de zonage.

Dans l'ensemble de la zone excepté le secteur Ne : un retrait des constructions de 6m de large de part et d'autre des berges des rivières du Loing et du Fusain sera aménagé en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

En zone N, dans le périmètre du STECAL :

La construction et ses annexes s'implanteront dans le périmètre d'emprise du polygone. La construction principale peut être implantée, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 5 mètres si la façade comporte des baies.
- 2,50 mètres, dans le cas contraire.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

N 2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

N 2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**Dans l'ensemble de la zone excepté le secteur Na :**

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Na :

L'emprise au sol des extensions des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation est limitée à 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Dans le périmètre du STECAL en zone N : L'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du STECAL.

N 2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- **Dans l'ensemble de la zone excepté le secteur Na :**

Il n'est pas fixé de règle.

- **Dans le secteur Na :**

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

- **En zone N dans le périmètre du STECAL :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial, hors affouillement ou exhaussement, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.

La hauteur maximale de la construction nouvelle est fixée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 9 m au faîtage. Le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable est limité à R+1+C.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5 mètres au faîtage.

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

N 2.2. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les matériaux ou revêtements potentiellement réfléchissants sont interdits à proximité du domaine public autoroutier.

Les toitures

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

Les panneaux photovoltaïques sont tolérés sur les constructions dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Dans une bande de 40 m depuis les limites du domaine public autoroutier concédé (DPAC), les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et non visibles depuis le DPAC, sauf à justifier d'une étude anti-éblouissement permettant d'écarter tout risque d'éblouissement pour les usagers.

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.

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

Les couleurs « blanc pur » sont interdites.

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

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est à dire permettre de laisser passer la petite faune terrestre. Les clôtures doivent être posées à 30 cm au-dessus du sol et avec une hauteur limitée à 1,20 m. Elles devront être constituées de matériaux naturels ou traditionnels. Ces dispositions ne s'appliquent pas à proximité du domaine public autoroutier.

Toute nouvelle clôture devra être ajourée afin permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU :

Pour les constructions (« **Bâti de caractère** » et « **Petit patrimoine** ») répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Pour les « **Venelles** » répertoriées comme élément patrimonial au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute modification est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications sont de nature à compromettre la qualité patrimoniale.

Pour les « **Arbres remarquables** » répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification, notamment les coupes et abattages d'arbres est soumise à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère.

Pour les éléments (constructions, murs de clôture, plantations) s'inscrivant dans un « **espace vert à protéger** » répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP (racines etc...) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes. Les prescriptions applicables aux espaces verts protégés identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comportent un régime d'exceptions pour les coupes et abattages d'arbres prévu à l'article L.421-4, qui est le même que celui des Espaces Boisés Classés (article L.113-1 et 2). Ainsi aucune déclaration préalable n'est requise lorsque les arbres sont, conformément à l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme :
 - des arbres dangereux, chablis ou morts,
 - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
 - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
 - ou en forêt publique soumise au régime forestier.
 - à proximité du domaine public autoroutier concédé (DPAC).
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une

compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.

- Dans les EVP inscrits au plan de zonage, toute construction est interdite. Sont néanmoins admis les extensions des constructions existantes dans une limite de 20m² de surface de plancher maximum, les travaux nécessaires à l'entretien et les aménagements d'intérêt public tels que l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, ...) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.

Clôtures protégées :

Les murs pleins repérés au plan ainsi que les murs surmontés d'une grille serrurière sont conservés et restaurés dans leur nature, leurs dimensions et leur aspect si leur état le nécessite.

En cas de division d'un terrain clôt par un mur protégé au titre du PLU, l'ouverture d'un unique passage de 3,50 m de largeur est autorisée pour chaque lot. Les passages doivent être répartis de telle sorte que les parties pleines qui les séparent soient au moins égales à 7 m linéaires.

N 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

N 2.3.1. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenus ou remplacés.

Les plantations d'espèces exotiques envahissantes sont interdites. La liste des espèces de plantes terrestres préoccupantes pour l'Union européenne en date du 25 juillet 2019 est jointe en annexe du règlement.

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-23 du CU:

Pour les « **Arbres remarquables** » répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification, notamment les coupes et abattages d'arbres est soumise à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère.

Pour les éléments (constructions, murs de clôture, plantations) s'inscrivant dans un « **espace vert à protéger** » répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP (racines etc...) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des

EVP, et la qualité des plantations existantes. Les prescriptions applicables aux espaces verts protégés identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comportent un régime d'exceptions pour les coupes et abattages d'arbres prévu à l'article L.421-4, qui est le même que celui des Espaces Boisés Classés (article L.113-1 et 2). Ainsi aucune déclaration préalable n'est requise lorsque les arbres sont, conformément à l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme :

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
 - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
 - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
 - ou en forêt publique soumise au régime forestier.
 - à proximité du domaine public autoroutier concédé (DPAC).
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.
 - Dans les EVP inscrits au plan de zonage, toute construction est interdite. Sont néanmoins admis les extensions des constructions existantes dans une limite de 20m² de surface de plancher maximum, les travaux nécessaires à l'entretien et les aménagements d'intérêt public tels que l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, ...) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.

Mares et bassins à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU

Les mares et bassins identifiés au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

N 2.3.2. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

N 2.4. STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article N13.

Pour la réalisation des circulations et des places de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est privilégiée.

CHAPITRE N3 : Equipements et réseaux

ARTICLE N 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2- Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées autres que domestiques distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

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

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux pluviales, il convient d'assurer la gestion a minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial.

Pour les événements pluvieux plus importants, la gestion des eaux pluviales doit être assurée avec rejet à débit régulé. Les rejets vers le milieu récepteur seront limités au débit de fuite spécifique de 1l/s/ha pour une pluie de retour de 30 ans.

Les projets doivent être à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, pour une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

3- Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

4- Réseaux de communication électronique

Sans objet.

ANNEXE 1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés sont repérés sur le plan de zonage.

Repère	Destination	Bénéficiaire	Parcelles concernées	Surface
1	Equipement sportif	Commune	BA 3, 5, 6, 77	22 123 m ²
2	Extension cimetière	Commune	AN 26, 27	2 124 m ²

**ANNEXE 2 : LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE REMARQUABLES A PROTEGER AU TITRE DE
L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

N° AU PLAN	PHOTO A COMPLETER	SITUATION	PARCELLE	NATURE	PLU (Prescription)
HAMEAU DE MOCPOIX					
1		27 chemin du Pont Fault	Z341	Ferme ancienne	« Bâti de caractère »
2		29 chemin du Pont Fault	Z343	Ferme ancienne	« Bâti de caractère »
3		Angle chemin du Pont Fault / chemin du Polissoirs	Z497	Puits ancien	« Petit patrimoine »
4		10 chemin du Polissoirs	Z363	Grange ancienne et murs de clôture structurant	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
5		18 chemin du Polissoirs	Z360	Grange ancienne et murs de clôture structurant	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
6		Angle chemin des Polissoirs / rue de la Louvetière	Z363	Grange ancienne et murs de clôture structurant	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
7		85 rue de la Louvetière	Z490	Grange ancienne et murs de clôture structurant	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
8		91 rue de la Louvetière	Z365	Grange ancienne et murs de clôture structurant	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
9		99 rue de la Louvetière	Z368	Grange ancienne	« Bâti de caractère »

10		105 rue de la Louvetière	Z373	Grange ancienne	« Bâti de caractère »
11		108 rue de la Louvetière	Z721	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
12		128 rue de la Louvetière	Z456	Maison ancienne	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
13		Face au 148 rue de la Louvetière	Z400	Puits ancien	« Petit patrimoine »
14		152 rue de la Louvetière	Z447	Maison ancienne	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
15		158 rue de la Louvetière	Z443	Grange en Pignon	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
16		158 rue de la Louvetière	Z443	Maison ancienne	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
17		172 rue de la Louvetière	Z426	Maison ancienne	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
18		Extrémité rue de la Louvetière	Z486	Noyer	« Arbre remarquable »

PATRIMOINES REMARQUABLES COMMUNAL

19		Angle chemin du Gourd et rue de la Louvetière	Z427	Maison ancienne	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
20		4 chemin du Gourd	Z430	Maison ancienne	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
21		Extrémité chemin du Gourd	Z428	Croix en fer sur socle en pierre	« Petit patrimoine »
22		Angle chemin du Chanoy et la rue de la Louvetière	Z421	Maison ancienne	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
23		Sur la parcelle	Z780	Cèdre de grande taille	« Arbre remarquable »
HAMEAU D'HEURTEBISE					
24		68 chemin d'Heurtebise	AS358	Maison ancienne	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
25		70 chemin d'Heurtebise	AS173	Maison ancienne	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
26		Chemin d'Heurtebise par Touvent		Puits ancien	« Petit patrimoine »
HAMEAU PONT FRANC					
27		42 hameau du Pont Franc	AR29	Maison ancienne	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »

PATRIMOINES REMARQUABLES COMMUNAL

28		44 hameau du Pont Franc	AR223	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
29		85 hameau du Pont Franc	BC53	Grange et Maison ancienne	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
30		101 hameau du Pont Franc	BC49	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
31		101 hameau du Pont Franc	BC49	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
32		Pont Franc		Pont romain	« Petit patrimoine »
HAMEAU DE LA CONCORDE					
33		20 hameau de la Concorde	YA8	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
34		22 hameau de la Concorde	YA116	Moulin	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »

HAMEAU DE LORROY					
35		Hameau de Lorroy	BE96	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
36		Hameau de Lorroy	BE97	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
37		Hameau de Lorroy		Maison éclusière	« Bâti de caractère »
38		78 hameau de Lorroy	AY18	Maison ancienne	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
HAMEAU DES GRANDS MOULINS					
39		15 hameau de Grands Moulins	BH90	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
40		115 hameau de Grands Moulins	BH53	Maison ancienne et mur	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
41		115 hameau de Grands Moulins	BH53	Maison ancienne et mur	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
42		122 hameau de Grands Moulins	BH65	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
185		Grands Moulins		Château d'Aspic	« Bâti de caractère »
PONT DE DORDIVES					
43		150 Pont de Dordives	AV333	Maison ancienne	« Bâti de caractère »

44		225 Pont de Dordives	AV91	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
45		Pont de Dordives	AV114	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
NERONVILLE					
46		59 hameau du Pont de César	AX24	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
47		64 hameau du Pont de César	AT6	Maison ancienne et mur	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
48		72 hameau du Pont de César	AT274	Maison ancienne et mur	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
49		73 hameau du Pont de César	AX44	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
50		Angle du chemin		Croix de pierre	« Petit patrimoine »
51		Angle du chemin de Toury et du Pont de César		Fontaine	« Petit patrimoine »
52		31 place Granges aux Dîmes	AX83	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
53		31 place Granges aux Dîmes	AX83	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
54		7-9 rue de l'Abbaye – Neronville	AX116	Ancienne abbaye	« Bâti de caractère »

55		7-9 rue de l'Abbaye - Neronville	AX117	Ancienne abbaye	« Bâti de caractère »
HAMEAU DE GASSON					
56		66 Hameau de Grand Gasson	AH63	Ferme ancienne	« Bâti de caractère »
57		66 Hameau de Grand Gasson	AH63	Ferme ancienne	« Bâti de caractère »
58		93 Hameau de Grand Gasson	AH75	Ferme ancienne	« Bâti de caractère »
59		106 Hameau de Grand Gasson	AH82	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
60		131 Hameau de Grand Gasson	AH105	Ferme ancienne	« Bâti de caractère »
61		131 Hameau de Grand Gasson	AH105	Ferme ancienne en ruine	« Bâti de caractère »
62		141 Hameau de Grand Gasson	AH106	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
63		148 Hameau de Grand Gasson	AH114	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
64		156 Hameau de Grand Gasson	AH131	Ferme ancienne	« Bâti de caractère »

PATRIMOINES REMARQUABLES COMMUNAL

65		156 Hameau de Grand Gasson	AH131	Ferme ancienne	« Bâti de caractère »
66		190 Hameau de Grand Gasson	AH138	Maison ancienne et mur	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
67		197 Hameau de Grand Gasson	AH139	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
68		Hameau de Grand Gasson	AH81	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
69		Hameau de Grand Gasson	AH169	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
70		Hameau de Gasson / route de Montagis	AI98	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
71		Hameau de Gasson / route de Montagis	AI109	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
72		Hameau de Gasson / route de Montagis	AI110	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
HAMEAU LES VERGERS					
73		Vergers	AE52	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
74		Vergers	AE60	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
HAMEAU DE FLUMOTTE					
75		Hameau de Flumotte	AD87	Grange et mur de clôture	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
HAMEAU DES GAUTHIERS					
76		Le trou de Greve	T290	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
77		Hameau Les Gauthiers	AP122	Maison ancienne	« Bâti de caractère »

PATRIMOINES REMARQUABLES COMMUNAL

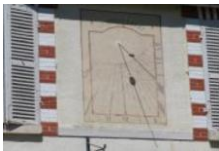
78		2 Ruelle de la Croix de la Pierre	AP126	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
79		4 Ruelle de la Croix de la Pierre	AP123	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
80		8 Ruelle de la Croix de la Pierre	AP121	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
81		Ruelle de la Croix de la Pierre	AP114	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
82		Place de la Croix de Pierre		Croix	« Petit patrimoine »
VALLEE DU FUSAIN					
83		Les Gauthiers	AP131	Bassin	« Petit patrimoine »
84		Les Gauthiers	AP131	Moulin	« Bâti de caractère »
85		Les Gauthiers	AP135	Lavoir	« Petit patrimoine »
86		Rue des Gauthiers	AP130	Maison et mur de clôture	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
87		Moulin de Beaupoivre	AN73	Moulin	« Bâti de caractère »
88		Chemin des Amoureux	AN74	Lavoir	« Petit patrimoine »
89		Chemin des Amoureux	AN327-73	Lavoir	« Petit patrimoine » « Murs de clôture structurant »

PATRIMOINES REMARQUABLES COMMUNAL

90		Chemin des Amoureux	AP77	Lavoir	« Petit patrimoine » « Murs de clôture structurant »
91		Chemin des Amoureux	AP80	Lavoir	« Petit patrimoine » « Murs de clôture structurant »
92		Chemin des Amoureux		Pont	« Petit patrimoine »
93		Chemin des Amoureux	AN85	Moulin	« Bâti de caractère »
94		Chemin des Amoureux	AN89	Lavoir	« Petit patrimoine » « Murs de clôture structurant »
95		Chemin des Amoureux	AL103	Lavoir	« Petit patrimoine »
96		Chemin des Amoureux	AM270	Lavoir	« Petit patrimoine »
97		Chemin des Amoureux	AM779	Moulin	« Bâti de caractère »
98		Chemin des Amoureux	AM311	Lavoir	« Petit patrimoine »
99		Bas du chemin de la Tabarderie	-	Pont en pierre	« Petit patrimoine »
100		Bas du chemin de la Tabarderie	-	Lavoir	« Petit patrimoine »
101		32 rue des Martins	AP29	Château de Gillets	« Bâti de caractère » mur structurant

102		Lorroy		Pont canal	« Petit patrimoine »
HAMEAU DE JALLEMAIN					
103		Route de Sceaux	YD5	Tilleul	« Arbre remarquable »
104		47 route de Jallemain	AB88	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
105		47 route de Jallemain	AB88	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
106		67 route de Jallemain	AB75	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
107		75 route de Jallemain	AB183	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
108		1A hameau de Fontaine	AB250	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
HAMEAU DE FONTAINE					
109		12 route de Sceaux	Y1004	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
110		12 route de Sceaux	Y1006	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
111		40 route de Sceaux	Y654	Maison ancienne et mur	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
112		42 route de Sceaux	Y653	Maison ancienne et mur	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »

PATRIMOINES REMARQUABLES COMMUNAL

113		42 route de Sceaux	Y653	Cadran solaire	« Petit patrimoine »
114		64 route de Sceaux	Y693	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
115		64 route de Sceaux	Y693	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
116		64 route de Sceaux	Y693	Mur de clôture	« Murs de clôture structurant »
117		65 route de Sceaux	AB33	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
118		68 route de Sceaux	Y650	Noyer	« Arbre remarquable »
119		74 route de Sceaux	Y998	Maison ancienne	« Bâti de caractère »

PATRIMOINES REMARQUABLES COMMUNAL

120		93 route de Sceaux	AB1	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
HAMEAU DE BRUZELLE					
121		11 rue des Longs Réages	W539	Maison ancienne et mur	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
122		11 rue des Longs Réages	W540	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
123		13 rue des Longs Réages	W239	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
124		13 rue des Longs Réages	W249	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
125		13 rue des Longs Réages	W249	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
126		13 rue des Longs Réages	W249	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
127		3 rue des Vaucouleurs	W185	Maison ancienne et mur	« Bâti de caractère » « Murs de clôture structurant »
128		6 rue des Vaucouleurs	W131	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
129		8 rue des Vaucouleurs	W254	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
130		rue des Vaucouleurs	W126	Maison ancienne	« Bâti de caractère »

PATRIMOINES REMARQUABLES COMMUNAL

131		rue des Vaucouleurs	W126	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
132		rue des Vaucouleurs	W126	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
133		rue des Vaucouleurs	W126	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
CENTRE-BOURG					
134		8 rue Charles de Gaulle	AM344	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
135		19 rue Charles de Gaulle	AM707	Cèdre	« Arbre remarquable »
136		35 rue Charles de Gaulle	AL20	Cèdre	« Arbre remarquable »
137		1 rue Aristide Briand	AM694	Micocoulier de Provence	« Arbre remarquable »
138		26 rue de la République / rue Saint-Pèlerin	AM98	Statuette	« Petit patrimoine »
139		Place de la République		Puits	« Petit patrimoine »
140		1 place de la République / angle du Puits de la Seille	AM313	Puits	« Petit patrimoine »

PATRIMOINES REMARQUABLES COMMUNAL

141		7 place de la République	AM717	Tonnelle en chien assis	« Petit patrimoine »
142		13 rue Jean Galland	AN92	Pierre gravée	« Petit patrimoine »
143		46 rue du Gâtinais	W237	Ferme ancienne	« Bâti de caractère »
144		Rue Moïse		Lampisterie	« Petit patrimoine »
145		Rue Moïse	AN483	La Justice de Paix	« Bâti de caractère »
HAMEAU DU BAS DE SAINT-ANDRE					
146		Hameau du Bas de Saint-André	AL55	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
ROUTE DE SOUPPES					
147		Angle de la route de Souppes / rue de la Croix du Bourdon		Croix	« Petit patrimoine »

HAMEAU DE MEZINVILLE					
148		159 rue Grande de Mézinville	X46	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
149		159 rue Grande de Mézinville	X46	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
150		155 rue Grande de Mézinville	X592	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
151		154 rue Grande de Mézinville	X1306	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
152		150 rue Grande de Mézinville	X1307	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
153		148 rue Grande de Mézinville	X40	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
154		133 rue Grande de Mézinville	X49	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
155		136 rue Grande de Mézinville	X36	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
156			X946	Puits	« Petit patrimoine »
157		120 rue Grande de Mézinville	X583	Maison ancienne	« Bâti de caractère »

PATRIMOINES REMARQUABLES COMMUNAL

158		119 rue Grande de Mézinville	X28 – X29	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
159		117 rue Grande de Mézinville	X25	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
160		117 rue Grande de Mézinville	X25	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
161		81 rue Grande de Mézinville	X22	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
162		70 rue Grande de Mézinville	X21	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
163		64 rue Grande de Mézinville	X17	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
164		64 rue Grande de Mézinville	X17	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
165		56 rue Grande de Mézinville	X831	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
166		53 rue Grande de Mézinville	X756	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
167		53 rue Grande de Mézinville	X756	Maison ancienne	« Bâti de caractère »

HAMEAU DE LA MI-VOIE					
168		La Mi-Voie	V519	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
169		La Mi-Voie	V494	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
170		La Mi-Voie	V518	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
171		La Mi-Voie	V522	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
172		La Mi-Voie	V533	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
173		La Mi-Voie	V499	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
HAMEAU DE NISCEVILLE					
174		2 rue de Nisceville	X977	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
175		2 rue de Nisceville	X1315	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
176		8 rue de Nisceville	X1318	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
HAMEAU DE TOUVENT					
177		59 hameau de Touvent	T458	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
178		59 hameau de Touvent	T459	Maison ancienne	« Bâti de caractère »

PALLEAU					
179		Rue du Moulin de Palteau	AH211	Maison ancienne	« Bâti de caractère »
CHANCEPOIX					
180		Chancepoix			« Arbre remarquable »
181		Chancepoix			« Arbre remarquable »
182		Chancepoix			« Arbre remarquable »
183		Chancepoix			« Arbre remarquable »
184		Chancepoix			« Arbre remarquable »

ANNEXE 3 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS CONCERNEES PAR LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES – Source : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE SEINE ET MARNE

■ **CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Une modification mesurée de la volumétrie des constructions courantes est envisageable sous réserve qu'elle ne dénature pas le bâtiment ou qu'elle permette d'en améliorer la présentation.

La démolition des constructions courantes reste possible en vue de la construction d'un immeuble neuf en lieu et place.

En secteur urbain, la démolition sans reconstruction, dès lors qu'elle est susceptible de générer une « dent creuse », ne peut être justifiée que pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques.

Dans ce cas, la construction d'un mur de clôture pour assurer la continuité urbaine doit être prévue.

La démolition de constructions adventices sans intérêt (abris pour animaux, garages, appentis et cabanons divers, etc.), de hangars agricoles de facture industrielle devenus inutiles et de constructions d'architecture industrielle ou commerciale inexploitées est encouragée.

• **Maçonneries :**

Les maçonneries anciennes sont, pour la plupart, constituées de moellons hourdés au mortier de chaux naturelle et sable local.

Les constructions principales, en ville et en centre bourg notamment, sont enduites en plein.

Quelques modénatures (soubassement, encadrement de fenêtres, bandeaux d'étage, corniche et chaînes d'angle) peuvent être réalisées en pierre ou en mortier moulé présentant une finition différente. Ces décors doivent être préservés.

Les bâtiments agricoles, les constructions annexes et les murs de clôture sont plus simplement jointoyés à pierres vues à joints largement beurrés.

Quelques constructions particulièrement soignées sont réalisées, en tout ou en partie, à l'aide de pierres taillées et appareillées.

Enfin, les souches de cheminée, mais aussi parfois les encadrements de fenêtre et les bandeaux d'étage, sont exécutés en briques. Ces maçonneries permettent les échanges hygrométriques nécessaires à leur bonne conservation et au maintien de leur solidité dans le temps et de la salubrité des logements.

La mise en œuvre de procédés inadaptés ou l'emploi d'adjuvants étanches sont de nature à perturber ces échanges et d'entraîner à terme la dégradation de ces maçonneries. Ils doivent être proscrits. À ce titre, les enduits de type « RPE » et « RSE » ne devraient pas être mis en œuvre sur les maçonneries anciennes.

Lorsqu'ils sont suffisamment résistants pour pouvoir être conservés, les enduits, tout comme les pierres de taille ou les briques, sont simplement nettoyés à l'aide de procédés à basse pression (hydrogommage ou aérogommage) qui évitent la pénétration d'humidité dans l'épaisseur des murs. Ils sont ensuite rejointoyés à l'aide de mortier à base de chaux naturelle et sable local.

Lorsqu'ils doivent être refaits, les enduits présentent, en partie courante, une finition grattée. Ils sont exécutés sans baguette ni cornière d'angle. Leur teinte, qui doit s'harmoniser avec leur environnement, est plutôt de valeur claire et de ton sable à pierre ocrée.

Les modénatures et les façades en pierres sont nettoyées à basse pression et réparées à l'aide de bouchons de pierre de même nature. Lorsqu'il s'agit de petites quantités à réparer, l'emploi de produits de ragréage compatibles avec les maçonneries anciennes peut être toléré.

Les modénatures réalisées au mortier sont réparées ou restituées au plus près de l'identique. Leur teinte légèrement plus claire que celle des parties courantes résulte de leur finition talochée serrée qui reflète la lumière de manière différente.

Les modénatures en briques sont nettoyées et réparées à l'aide de briques de même nature.

Les souches de cheminée, qui participent au paysage urbain, sont réparées et conservées à raison d'au moins une par construction.

Sous réserve que leur forme et leurs dimensions s'intègrent harmonieusement dans la composition d'ensemble des façades, les baies existantes peuvent être modifiées et des baies nouvelles peuvent être créées en fonction des besoins.

- **Isolation thermique par l'extérieur (ITE) :**

L'isolation thermique par l'extérieur est possible dès lors que la construction, postérieure au 31 décembre 1947, ne présente aucune modénature ni aucun décor en façade.

Lorsqu'il est prévu un enduit de finition, celui-ci présente l'aspect d'un enduit gratté de teinte claire.

Les appuis de fenêtre sont restitués dans leur débord et épaisseur d'origine, à l'aide d'éléments en résine moulée et teintée dans la masse par exemple.

Les volets battants sont reposés de manière fonctionnelle.

Les dispositions prises pour le traitement de la surépaisseur au droit des débords de toiture et celles relatives au déplacement des ouvrages de recueil des eaux pluviales doivent être précisées avec la demande d'autorisation. À défaut de ces dispositions la demande peut être rejetée.

- **Couvertures :**

La nature et la pente de la couverture dépendent de l'écriture architecturale d'un bâtiment et de son époque de construction. La restitution du matériau d'origine doit être privilégiée.

La couverture en petites tuiles plates de terre cuite de teinte brun-rouge nuancé est réalisée à raison de 60 à 90 unités par m². Dans toute la mesure du possible, la charpente ne doit pas être redressée.

Les faîtages sont en tuiles demi-rondes scellées à bain de mortier, finis à crêtes et embarrures.

Les arêtières sont fermés ou bien traités à cordon de mortier bâtard de teinte gris-beige.

Les rives sont exécutées à dérivure et en ruellées sans débord.

Les tuiles à rabat en pignon sont proscrites.

Quelques constructions de ville peuvent avoir été couvertes à l'aide d'ardoises posées « à la française » à partir du XIX^{ème} siècle, avec le développement du chemin de fer. Ces couvertures doivent être restaurées ou restituées.

Les couvertures et parties de couverture en zinc (terrassons des toitures à pans brisés notamment) sont exécutées à tasseaux. Tous les ouvrages accessoires sont en zinc naturel.

Enfin, à partir de la fin du XIX^{ème} siècle, certaines constructions ont pu être couvertes à l'aide de tuiles à emboîtement à double côte ou losangées, posées à raison de 11 à 14 tuiles par m².

Seuls les bâtiments qui présentaient ce type de tuiles à l'origine peuvent en être recouverts. Les éléments décoratifs qui les agrémentent doivent être maintenus lorsque c'est possible, ou remplacés par des modèles équivalents.

La création de 2 châssis de toit au maximum par pan de toiture peut être envisagée. Encastrés dans le plan de la couverture, sans débord ni costières apparentes, ils sont alors limités à 0,80 m x 1 m, équipés d'un meneau central façon « tabatière à l'ancienne », alignés entre eux dans le tiers inférieur de la toiture pour être moins visibles depuis la rue, et posés dans l'axe des fenêtres de façade ou dans l'axe des trumeaux de façade.

- **Lucarnes :**

Dès lors qu'elles datent de l'origine de la construction, les lucarnes doivent être conservées, et réparées le cas échéant, dans leur nature et leurs dimensions.

La création de lucarnes nouvelles n'est pas autorisée.

- **Menuiseries :**

Lors du remplacement des fenêtres, il convient de mettre en œuvre des ouvrages traditionnels à 2 vantaux, ouvrant à la française.

Les fenêtres rectangulaires en hauteur présentent 2 à 4 vitres égales et de proportion légèrement plus haute que large à chaque vantail en fonction de sa hauteur.

Les fenestrons à un seul ouvrant et de petites dimensions sont divisés en 4 carreaux égaux.

Les fenêtres proches du carré, notamment sur les constructions des années 1950 à 1980, et les baies vitrées sont à plein vitrage.

Si la construction présente une configuration de partition de vitrage différente conservée d'origine, un modèle au plus proche de cette disposition doit être préféré.

Dans tous les cas, les petits bois peuvent être structurels, ou bien collés sur les faces extérieures des doubles vitrages. Les petits bois extérieurs sont choisis à chanfrein pour imiter un joint de mastic.

Les baguettes intégrées dans l'épaisseur du double vitrage sont refusées.

La pose de volets roulants est autorisée à la stricte condition que les coffres d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur.

Lorsqu'ils existent, les volets battants sont réparés ou refaits. Dans ce dernier cas, ils peuvent être simplifiés et réalisés pleins, sans persiennes, à barre, mais sans écharpe (pas de renfort en « Z »).

Les portes d'entrée sont réparées et conservées autant que possible. À défaut, il convient de poser des portes d'entrée d'un modèle aussi proche que possible de celui d'origine.

Pour les constructions les plus récentes, il convient de retenir un modèle de porte d'entrée simple, plein ou vitré. Les portes à motifs de vitrages fantaisistes (en demi-lune, triangulaire, etc.) sont refusées.

Les portes cochères et les portes de grange sont à lames larges assemblées verticalement. Les ouvrants peuvent être garnis de couvre-joints conformément aux usages anciens.

Pour les constructions les plus récentes, il convient de poser des portes de garage à tablier à frises verticales.

Les croisées des fenêtres sont peintes de couleur claire en harmonie de camaïeu avec les autres menuiseries. À défaut, elles sont de teinte blanc cassé (RAL 9001 ou 9002 suivant la teinte générale de l'enduit).

Les portes d'entrée sont peintes d'un ton soutenu, à l'exclusion du noir ou du gris anthracite (RAL 7016) et des finitions vernies ou faux-bois qui sont d'un usage trop récent pour convenir aux constructions existantes.

Les volets battants reprennent la couleur de la porte d'entrée dégradée un à deux tons en dessous.

Les volets roulants et les volets accordéons affectent la couleur des croisées.

Les portes cochères et les portes de grange reprennent la couleur de la porte d'entrée.

Pour les constructions les plus récentes, les portes de garage sont peintes d'une couleur proche de celle du ravalement.

Suivant la couleur d'origine, la teinte de l'enduit, l'époque d'édification ou l'architecture de la construction, d'autres harmonies colorées peuvent être prescrites par l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

- **Clôtures protégées au titre de l'article L151-19 du CU :**

Les murs pleins repérés au plan ainsi que les murs surmontés d'une grille serrurière sont conservés et restaurés dans leur nature, leurs dimensions et leur aspect si leur état le nécessite.

En cas de division d'un terrain clôt par un mur protégé au titre du PLU, l'ouverture d'un unique passage de 3,50 m de largeur est autorisée pour chaque lot. Les passages doivent être répartis de telle sorte que les parties pleines qui les séparent soient au moins égales à 7 m linéaires.

■ **CONSTRUCTIONS NEUVES :**

□ **POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES INSPIRÉES DE L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE :**

Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région sont proscrits.

- **Volumétrie :**

Les constructions présentent un « plan massé » composé d'un volume principal simple, sans décrochement, et d'un volume annexe au maximum éventuellement. Elles sont couvertes d'une toiture à 2 pans au faîtage parallèle à la voie.

- **Façade :**

Les façades ne peuvent présenter ni fronton, ni avant-corps et ne sont pas biseautées.

Les enduits, de teinte claire blanc-cassé, sable ou ocre clair, sont réalisés au mortier de chaux et sable local ou autre enduit non pelliculaire. Ils présentent une finition grattée. Les angles saillants sont exécutés sans cornière ni baguette.

Les finitions grésées ou "ribées" sont proscrites.

Une façon de soubassement d'une hauteur de 0,50 m environ peut être réalisée au pourtour des constructions en pied des façades.

L'exécution d'encadrements en enduit d'une largeur de 0,18 m à 0,20 m est encouragée lorsque des volets battants en bois plein sont prévus. Ils sont alors en légère saillie par rapport à la façade (quelques millimètres à 0,5 cm) et présentent une finition lissée. Ils peuvent recevoir une teinte d'un ton légèrement différent des parties courantes de l'enduit. Les encadrements ne sont pas imposés dans le cas de volets roulants.

Les balcons sont de forme rectangulaire.

Les garde-corps serruriers, en fers pleins, sont composés d'un barreaudage vertical sobre et laqués de teinte foncée.

- **Toiture :**

Des toitures à croupes sont possibles dès lors que la façade principale de la construction mesure au moins 16 mètres de longueur. Celle du faîtage représente alors les 3/5 de la façade principale.

La couverture est réalisée en petites tuiles plates de terre cuite posées à raison de 60 à 90 unités par m². Toutefois, la mise en œuvre de tuiles à emboîtement petit moule à pureau plat, posées à raison de 20 unités par m² mais présentant l'aspect de 60 tuiles par m² (dites « tuiles 3 en 1 ») est tolérée.

Les tuiles sont de teinte rouge à rouge-brun nuancé. Il est souhaitable que, d'une construction à l'autre, la teinte générale des couvertures puisse varier légèrement.

Les faîtages en tuiles demi-rondes scellées à bain de mortier, sont exécutés à crêtes et embarrures et les rives exécutées en ruellées, sans débord. Les tuiles à rabat en pignon sont prosrites.

Un unique rang de châssis de toit est autorisé à raison d'une ouverture par tranche de 4 mètres linéaires de façade. Chacun des châssis présente des dimensions maximales de 0,80 m x 1,00 m. Ils doivent être encastés dans le plan de la couverture, sans débord ni costières apparentes et implantés dans l'axe des percements ou des ouvertures de la façade qu'ils surplombent. Ils sont positionnés dans le tiers inférieur de la couverture.

Les combles aménagés peuvent être éclairés à l'aide d'un seul rang de lucarnes, sans volets, à raison d'une lucarne par tranche de 4 m de linéaire de toiture. Ce nombre peut cependant être réduit pour raison d'architecture.

La largeur des lucarnes, jambages compris, ne peut excéder celle de la largeur des baies des fenêtres d'étage. La baie de lucarne présente les mêmes proportions que celles des fenêtres de la façade, sans que sa hauteur ne puisse être supérieure à 1,35 m.

Lorsque que la façade des lucarnes est située dans le même plan que celle de la construction, l'ouvrage peut être réalisé à fronton ou à la capucine. Dans le cas contraire, seules des lucarnes à la capucine, de taille réduite, en ouvrage de charpente peuvent être réalisées.

Les ouvrages accessoires sont en zinc naturel et les modalités de récupération des eaux de pluie (gouttières et descentes) doivent être définis et dessinés sur la demande de permis de construire. Les descentes coudées dans un plan ou un autre, ne sont pas acceptables.

En zone urbaine, des combles brisés peuvent être autorisés dès lors qu'il en existe à proximité immédiate de la construction nouvelle. Dans ce cas, la couverture du terrasson peut être réalisée soit en tuiles de même nature que celles du brisis, soit en zinc naturel, sous réserve alors de présenter une pente comprise

entre 20° et 25° (35 % à 45 %).

Les panneaux photovoltaïques sont tolérés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et sous réserve d'être posés en bande de rive à rive, éventuellement complétée par des panneaux amorphes, et implantés dans le tiers inférieur de la toiture.

- **Menuiseries :**

Conformément aux usages traditionnels, les fenêtres sont à deux vantaux, ouvrant à la française et présentent un rapport hauteur/largeur compris entre 1,25 et 1,6. Elles reposent sur un appui à larmier maçonné d'un débord de l'ordre de 4 cm et d'une hauteur de 6 à 8 cm.

Elles peuvent présenter une division en 3 carreaux par vantail. Dans ce cas, les petits bois sont collés sur les faces extérieures du double vitrage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux baies vitrées de la pièce de séjour lorsqu'elle en comporte.

Les menuiseries sont de préférence en bois ou en aluminium, laqué de teinte claire. Les couleurs blanches RAL 9003, RAL 9010 et RAL 9016 ou approchantes, qui présentent un impact visuel trop fort, ne sont pas acceptées.

Le nombre des gabarits de fenêtres est limité à trois par maison.

Les oculi et œil-de-bœuf ne sont pas autorisés.

Les volets roulants sont tolérés lorsqu'ils sont posés sans caisson apparent.

Les portes d'entrée et de service sont peintes d'une même couleur de teinte sombre et les volets battants, en bois plein avec barres sans écharpes, sont peints de teinte pastel en harmonie avec la teinte des portes au choix du maître d'ouvrage, avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France au cas par cas.

D'autres teintes ou d'autres harmonies de couleur peuvent être accordées, voire prescrites, en fonction des usages locaux.

La couleur noire, les tons bois (chêne clair, châtaignier...), les lasures et les vernis, qui ne sont pas d'un usage traditionnel, ne sont pas autorisés.

Les portes de garage, basculantes ou coulissantes, sont en bois, en métal ou en aluminium et à lames verticales pour rappeler les menuiseries anciennes. Elles sont laquées de la même teinte que l'enduit.

Les portes de garages sectionnelles ne sont pas autorisées pour les maisons inspirées de l'architecture traditionnelle.

□ **POUR LES CONSTRUCTIONS INSPIRÉES DE L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :**

Il est souhaitable que ces constructions soient conçues par un maître d'œuvre qui puisse présenter des références dans ce style.

- **Volumétrie :**

Les constructions peuvent présenter soit un « plan massé » composé d'un seul volume offrant quelques décrochements et/ou autres débords, soit un « plan articulé » composé de 2 à 4 volumes au maximum.

- **Toiture :**

Les constructions peuvent être couvertes en petites tuiles plates, ou bien de toits en zinc posé à joints debout avec débords de toiture le cas échéant, ou bien de toitures terrasses. Ces dernières sont végétalisées lorsqu'elles ne sont pas accessibles.

- **Façades :**

Lorsque les façades sont conçues en maçonnerie, les enduits sont de teinte blanc-cassé, sable, gris coloré ou ocre. Les angles saillants sont exécutés sans cornière. Une différenciation d'enduit est possible sur une surface ou un volume entier.

Les façades peuvent être tout ou partiellement revêtues de bardage en bois naturel, de type mélèze, sans lasure, ni vernis ou par un bardage métallique à cassettes ou à joint debout.

D'autres vêtements peuvent être autorisés, mais les habillages en panneaux à base de stratifié haute pression ou composites, d'aspect trop industriel, peuvent être refusés en abord de monument historique.

- **Menuiseries :**

Les ouvertures contemporaines sont favorisées (grandes baies, fenêtre bandeau, fenêtre d'angle).

Les menuiseries, en bois ou en aluminium, sont de couleur claire ou gris foncé. Toutefois, les couleurs blanches RAL 9003, RAL 9010 et RAL 9016 ou approchantes, qui présentent un impact visuel trop fort, ne sont pas acceptées.

Les portes de garage peuvent être des portes sectionnelles sans cassette, en bois, en aluminium ou en métal, et peintes de la même teinte que les autres menuiseries.

- **Clôtures :**

La clôture est le premier élément que le passant voit d'une construction.

Par conséquent, lorsqu'elle est prévue, la clôture sur la rue doit faire l'objet d'une attention particulière pour pouvoir s'harmoniser dans ses teintes et son dessin avec la façade de la maison.

Lorsqu'elle n'est pas prévue avec la demande de permis de construire, la réalisation des clôtures est soumise à déclaration préalable en mairie.

Sur rue, la clôture est composée d'un mur bahut maçonné horizontal d'une hauteur de 60 cm, au point le plus haut lorsque la rue est en pente, terminé par un chaperon à larmiers débordants, et complété d'une grille à barreaudage vertical simple d'une hauteur de 1,50 m de telle sorte que la hauteur totale du dispositif règne à 2,10 m.

Des poteaux maçonnés de distance en distance peuvent être prévus, notamment lorsque le terrain présente une pente importante.

Les portails sont de forme rectangulaire simple. Ils présentent une pièce d'allège pleine dont la hauteur s'aligne avec celle des murets latéraux et un barreaudage vertical, sans volutes de fantaisie, assorti à celui des grilles. Ils n'excèdent pas une largeur totale entre pilastres de 3,50 m.

La grille et le portail sont peints d'une couleur claire identique à celle des menuiseries de la construction, ou sombre identique à la teinte retenue pour la porte d'entrée. En l'absence de haie, ils peuvent être doublés sur leur face intérieure d'une tôle, festonnée le cas échéant.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives plantées d'espèces locales.

Les murs pleins ne sont autorisés que lorsqu'ils s'inscrivent dans un secteur qui en comporte de manière traditionnelle.

Dans ce cas, ils sont réalisés en maçonnerie de moellons de pierre, hourdés au mortier à base de chaux naturelle et sable local à joints largement beurrés. Ils sont protégés en partie sommitale à l'aide d'un chaperon de petites tuiles plates avec faîtage en tuiles demi-rondes scellées à bain de mortier à embarrures, ou, dans le cadre d'une construction contemporaine notamment, à l'aide de dalles de pierre taillées de la largeur du mur et d'une épaisseur de 8 à 12 cm.

Les portails sont de forme rectangulaire simple. Ils sont pleins à lames verticales ou serruriers sans volutes de fantaisie. Ils n'excèdent pas une largeur totale de 3,50 m et présentent la même hauteur que celle du mur.

Les parties arrières des parcelles peuvent être closes plus simplement à l'aide de panneaux rigides ou de grillage tendu par exemple. Les clôtures arrières peuvent également être doublées de haies vives plantées d'espèces locales.

La hauteur des murs et des clôtures est limitée à 2,10 m, à moins que le mur ne vienne dans le prolongement d'un mur existant dont il reprendra la hauteur.

ANNEXE 4 : ENVELOPPES D'ALERTE DES ZONES HUMIDES (Source : DRIEAT)

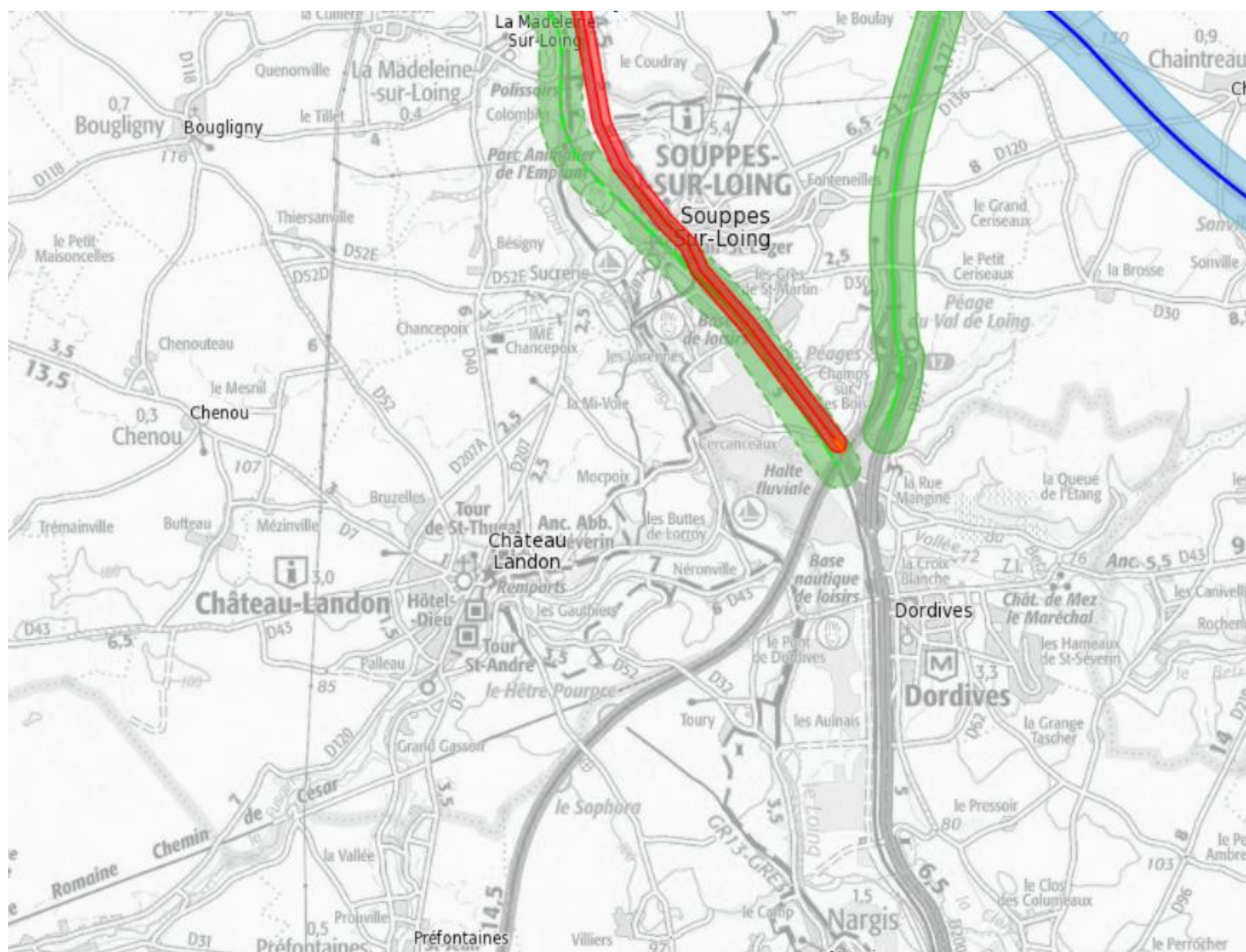


Enveloppes d'alerte zones humides

- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Plan d'eau et réseau hydrographique

ANNEXE 5 : CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

(Source : Préfecture de Seine-et-Marne, 2019)



Classement sonore routier

- Catégorie 1
- Catégorie 2
- catégorie 3
- Catégorie 4
- Catégorie 5

Secteurs affectés par le bruit (route)

- Catégorie 1 (largeur 300m)
- Catégorie 2 (largeur 250m)
- Catégorie 3 (largeur 100m)
- Catégorie 4 (largeur 30m)
- Catégorie 5 (largeur 10m)

Classement sonore ferré

- Catégorie 1
- Catégorie 2
- catégorie 3
- Catégorie 4
- Catégorie 5

Secteurs affectés par le bruit (fer)

- Catégorie 1 (largeur 300m)
- Catégorie 2 (largeur 250m)
- catégorie 3 (largeur 100m)
- Catégorie 4 (largeur 30m)
- Catégorie 5 (largeur 10m)

ANNEXE 6 : LISTE DES ESPECES LOCALES RECOMMANDEES

(Source : Seine & Marne environnement)

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

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>Frangula dodonei</i>	Bourdaïne	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<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

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>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
<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 /	Oui	Caduc	Avril /	Blanc	10 – 15	Rapide	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 à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
						Ombre			Mai				
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicamenteux
<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 oiseaux	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 / médicamenteux
<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-	-	Caduc	Avril /	Rouge	15 – 25	Lente	

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
						ombre			Mai				
<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 longtemps inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longtemps inondables

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychophiles
<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, psychophiles
<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, psychophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

Psychrophile : capable de survivre à des températures froides.

**ANNEXE 7 : LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES PREOCCUPANTES POUR L'UNION
EUROPEENNE EN DATE DU 25 JUILLET 2019 – Plantes terrestres**

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

Document actualisé avec la liste des plantes exotiques envahissantes d'Ile-de-France – Mai 2018 –
CBNBP – MNHN

Document actualisé avec la liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union
européenne en date du 25 juillet 2019 – AFB, UICN

Document actualisé avec l'arrêté du 10 mars 2020 portant mise à jour de la liste des espèces animales et
végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain – Legifrance

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>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Andropogon virginicus</i>	Poaceae	
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filiculoides</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	Poaceae	
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Cabomba caroliniana</i> A. Gray	Cabombaceae	N. et S. Am.
<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Dicranaceae	
<i>Cardiospermum grandiflorum</i>	Sapindaceae	
<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>Cenchrus setaceus</i>	Poaceae	
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Cortaderia jubata</i> (Lemoine ex Carrière) Stapf	Poaceae	S. Am.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Poaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassulaceae	Aust. N-Z
<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>Ehrharta calycina</i>	Poaceae	S. Af.
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<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>Erigeron canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Erigeron sumatrensis</i> (Retz)	Asteraceae	A. trop.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gunnera tinctoria</i>	Gunneraceae	Chili
<i>Gymnocoronis spilanthoides</i>	Asteraceae	S. 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>Heracleum persicum</i>	Apiaceae	Iran, Irak, Turquie
<i>Heracleum sosnowskyi</i>	Apiaceae	Caucase
<i>Humulus japonicus</i> Siebold & Zucc. / <i>Humulus scandens</i> (Lour.) Merr.	Cannabaceae	Japon
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Araliaceae	Am.
<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>Laburnum anagyroides</i> Medik.	Fabaceae	Méd. / Cent. Eur.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lespedeza cuneata</i>	Fabaceae	Ex. Orient
<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>Lysichiton americanus</i>	Araceae	N. Am.
<i>Lygodium japonicum</i>	Schizaeaceae	Asie
<i>Microstegium vimineum</i>	Andropogoneae	Asie, Iran
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.	Haloragaceae	N. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Parthenium hysterophorus</i>	Asteraceae	Mexique, Caraïbes, Cent. Am.
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Persicaria perfoliata</i>	Polygonaceae	Asie
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Polygonum perfoliatum</i>	Polygonaceae	Asie
<i>Prunus cerasus</i> L.	Rosaceae	Eur. / Asie du Sud-Ouest
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Rosaceae	N. Am.
<i>Pueraria montana</i> var. <i>Lobata</i>	Fabaceae	Asie de l'Est
<i>Pennisetum setaceum</i>	Poaceae	N. et E. Af.
<i>Prosopis juliflora</i>	Fabaceae	Am. Trop.
<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>Salvinia molesta</i>	Salviniaceae	S.E. du Brésil
<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>Symphyotrichum</i> sp.		
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Syringa vulgaris</i> L.	Oleaceae	Balkans
<i>Triadica sebifera</i>	Euphorbiaceae	Chine et Japon
<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>Berberis aquifolium</i> Pursh	Berberidaceae	N. Am.
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub	Poaceae	
<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>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>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i>)	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement		
Espèces	Famille	Origine
<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 organifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (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>Symphoricarpos albus</i> (L.) S. F. Blake	Caprifoliaceae	N.W. 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 theophrasti</i> Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	C. Am.
<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 psilostachya</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<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>Cordylone australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Cornus sericea</i> L.	Cornaceae	
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Rosaceae	Chine
<i>Datura innoxia</i> Miller (= <i>D. metel</i> L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermocsm.
<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>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub	Polygonaceae	Cent. Asie
<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>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc.	Poaceae	N. 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. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Ipheion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley)	Liliaceae	S. Am.
<i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
<i>Ipomoea purpurea</i> Roth	Convolvulaceae	Am. trop.
<i>Isatis tinctoria</i> L.	Brassicaceae	Asie
<i>Lemna aequinoctialis</i> Welw.	Lemnaceae	
<i>Lemna perpusilla</i> Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Brassicaceae	Am.
<i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	
<i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platycladus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach	Juglandaceae	Caucase
<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	

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.