
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



5 – REGLEMENT ECRIT

PLU approuvé le 13 septembre 2018

Modification n°1 : 10 octobre 2023

SOMMAIRE

Présentation

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	6
UA - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	7
UA - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE.....	9
UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	18
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	20
UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	21
UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE.....	23
UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	35
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	39
UC - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	40
UC - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE.....	41
UC - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	48
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD	50
UD - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	51
UD - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE.....	52
UD - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	59
CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	61
UE - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	62
UE - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE.....	62
UE - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	65
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	68
UX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	69
UX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE.....	70
UX - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	75
TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	78
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	79
A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	80
A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE.....	81
A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	83
TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	86
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	87
N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	88
N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE.....	90
N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	95

TITRE IV– ANNEXES.....	98
DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	99
LEXIQUE	102
DEFINITIONS PROPRES A LA ZONE UD	109
LISTE D’ESPECES LOCALES RECOMMANDEES	110
LISTE DES ESPECES INVASIVES A INTERDIRE.....	115
GUIDE DE LA VEGETATION EN VILLE	120
NORMES DE STATIONNEMENT VELO APPLICABLES AUX PLU ET PLUI EN ÎLE DE FRANCE.....	122
CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX : LA REGLEMENTATION ET LES BONNES PRATIQUES.....	123

Présentation

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N).

La zone UA englobe les parties centrales du territoire qui présentent une forte densité et une mixité des fonctions. Elle est marquée par le paysage urbain emblématique et la dimension patrimoniale du centre historique. A l'intérieur de la zone UA, le P.L.U distingue 4 zones :

- UAa : couvre l'hyper centre
 - UAa1 : secteur A du SPR, centre intramuros
 - UAa2 : n'est pas concerné par le SPR, extension dense du centre à l'ouest
- UAb : couvre les extensions du centre à l'est et l'ex-village de Saint-Denis du Port
 - UAb1 : secteur B du SPR, proche du centre, il correspond aux extensions de la ville au XIXème siècle
 - UAb2 : n'est pas concerné par le SPR, il présente un tissu mixte d'habitat collectif et d'habitat individuel

La zone UB correspond au tissu urbain à dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire
A l'intérieur de la zone UB, le P.L.U distingue 4 zones :

- Les zones UBa1 et UBa2, tissu urbain mixte à dominante pavillonnaire de facture hétérogène sur des parcelles de taille variées. La zone UBa1 est couverte par le secteur C du SPR.
- La zone Ubb à dominante pavillonnaire de facture homogène majoritairement composée avec des petites parcelles.
- Les zones UBc1 et UBc2 couvrent les autres quartiers pavillonnaires centraux. La zone UBc1 est couverte par le secteur C du SPR.
- La zone Ubd correspond à l'ensemble de maisons de la Colline Saint-Denis, l'ensemble étant protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme « élément de paysage ».

La zone UC englobe les espaces dans lesquels sont implantés les ensembles de bâtiments collectifs qui pour certains s'accompagnent d'équipements et de services.

A l'intérieur de la zone UC, le P.L.U distingue 3 zones :

- La zone UCa correspond aux constructions de logements collectifs les plus hauts,
- La zone UCb correspond aux constructions de logements collectifs de hauteur moyenne,
- La zone UCc qui correspond à des secteurs de projet

La zone UD correspond au quartier de la ZAC Saint Jean situé au sud de l'avenue du Général Leclerc (RD418) à l'Ouest et en continuité du centre-ville. Elle bénéficie d'un règlement spécifique écrit et graphique (document graphique N°4.2 permettant de développer ce nouveau quartier.

La zone UE correspond aux espaces d'accueil d'équipements d'intérêt collectif. A l'intérieur de la zone UE, le PLU distingue 2 zones :

- La zone UEa qui correspond aux grandes emprises d'équipements collectifs
- La zone UEb qui correspond à un secteur de projet pour des équipements collectifs avec notamment le pôle solidarité qui fait l'objet de l'OAP N°7 et l'aire d'accueil des gens du voyage

La zone UX correspond aux espaces d'accueil d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.
A l'intérieur de la zone UX, le P.L.U distingue 3 zones :

- la zone UXa (activités liées au transport fluvial)
- la zone UXb activités économiques
- la zone UXc destinés aux activités commerciales de moins de 800 m² de surface de plancher.

La zone A correspond aux terres agricoles situées au sud du territoire communal et dans une clairière du bois de Chigny. Elle comprend une **zone Aa** qui couvre les bâtiments agricoles et leurs abords situés au cœur du bois de Chigny et en bordure de la RD10 au sud du territoire communal.

La zone N correspond :

- au bois de Chigny situé au sud-est du territoire communal

La zone Na correspond :

- Au château de Chigny et à son parc, situés au nord du Bois de Chigny,
Ce secteur est destiné à accueillir principalement un hôtel dans le château et en extension de celui-ci.

La zone Na est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée au sens de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

La zone Nb correspond :

- à des espaces à caractère naturel situés au nord-est du territoire communal, aux Etoizies, au sein desquels des jardins familiaux, jardins partagés pourront être installés.

Les **zones Nj1 et Nj2** correspondent :

- A des espaces non bâtis utilisés en jardins des habitations, en cœur d'îlot et qui participent à la qualité du cadre de vie.
Nj1 : secteur B du SPR (Site Patrimonial Remarquable),
Nj2 : n'est pas concernée par le SPR

La zone Nzh correspond :

- A un secteur situé à proximité du ru du bras Saint-Père ayant fait l'objet d'une étude qui a confirmé son caractère humide avéré.

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

A l'exception des périmètres de l'OAP N°4 et de l'OAP N°6, **le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.**

Par délibération du 6 juillet 2021, le conseil municipal a instauré, en application de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, un périmètre de sursis à statuer sur le secteur d'étude "Entrée de centre-ville – Secteur Foch", présenté en annexe 6R du présent PLU.

Ces zones sont concernées par :

Un aléa moyen à fort de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°4 et N°5 complètent le règlement de la zone UA.

UA - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UA - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UA - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière.
- Le commerce de gros.
- L'entrepôt.

UA - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 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.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.
- Les constructions dans une bande de 5 mètres par rapport aux berges de la rivière Marne.

UA - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

• Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher.
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail supérieures à 400m² de surface de plancher et à conditions (non cumulatives) :
 - d'être intégrées à une construction mêlant du logement (rez-de-chaussée commercial d'immeuble par exemple)
 - OU
 - d'être implantées sur plusieurs niveaux de commerce (au moins 2 niveaux)
 - OU
 - de permettre le changement de destination d'une construction existante de logement en vue de la valorisation urbaine des centralités principales et leur redynamisation.
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, les autres hébergements touristiques, l'industrie, le bureau à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

UA - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - 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.

UA - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UA - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

- **A l'intérieur du secteur de protection et de développement de la diversité commerciale**, délimité en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des surfaces à rez-de-chaussée sur rue, affectées à la date d'approbation du PLU (13 09 2018), à l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels ou les autres hébergements touristiques ou les services publics ou d'intérêt collectif en une destination autre que les destinations ci-avant est interdite. Cette règle s'applique également en cas de reconstruction.

Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception du secteur de mixité sociale délimité sur le règlement graphique

- **Dans les opérations de plus de 10 logements ou de plus de 600 m² de surface de plancher**, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de construction à usage d'habitat sont autorisés à condition qu'au moins 30% des logements soit des logements locatifs sociaux ou assimilés au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.
Cette exigence ne concerne pas les Zones d'Aménagement Concerté.

Dans le secteur de mixité sociale délimité sur le règlement graphique en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme

- Les programmes de construction à usage d'habitation sont autorisés à condition qu'au moins 50% des logements soient des logements locatifs sociaux ou assimilés au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

UA - A-2-2 Majorations possibles de volume constructible**• Dans les zones UAa1, UAa2 :**

- En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, la hauteur maximale des constructions présentant des performances énergétiques et environnementales telles que définies à l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation pourra être portée à 17 mètres.
- En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, la hauteur maximale des constructions présentant plus de 50% logements sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation pourra être portée à 17 mètres. A condition que la différence de hauteur avec les constructions voisines n'excède pas 2,50m.

- Dans les zones UAb1, UAb2 :

- En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, la hauteur maximale des constructions présentant des performances énergétiques et environnementales telles que définies à l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation pourra être portée à 13 mètres.

- En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, la hauteur maximale des constructions présentant plus de 50% logements sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation pourra être portée à 13 mètres. A condition que la différence de hauteur avec les constructions voisines n'excède pas 2,50m.

UA - A-2-3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

- Dans les zones UAa1, UAa2 :

La hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3.50 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1^{er} étage. En cas de reconstruction à l'identique ou pour des raisons patrimoniales, la hauteur du RDC pourra être inférieure.

UA - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UA - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

- Dans les zones UAb1, UAb2 :

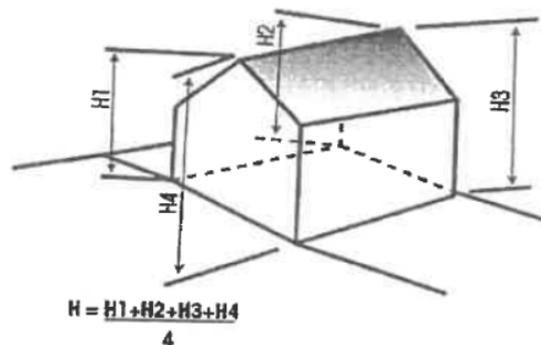
L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone UAb égal à 50%.

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

UA - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus dans la limite de 1,50m de hauteur.

Pour les terrains en pente, la hauteur est égale à la moyenne des hauteurs mesurées aux angles de la construction.



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

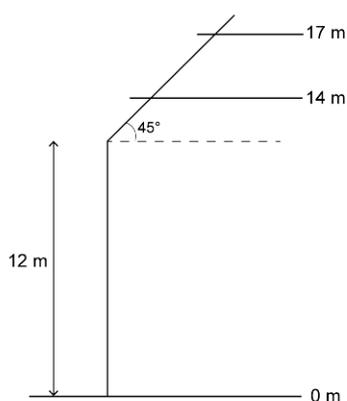
- La règle de hauteur du règlement écrit ne s'applique pas si l'orientation d'aménagement et de programmation inscrit une préconisation sur la hauteur des constructions.

- **Dans les zones UAa1, UAa2 :**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres. En application du UA - A-2-2, ci-avant, la hauteur maximale peut être portée à 17 mètres.

Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie est défini par les croquis ci-dessous :

- une verticale de hauteur H = 12 m maximum.
- une oblique à 45° jusqu'au plafond de 14 m ou de 17 m.



- **Dans les zones UAb1, UAb2 :**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres. En application du UA - A-2-2, ci-avant, la hauteur maximale peut être portée à 13 mètres.

UA - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

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

- **Dans les zones UAa1, UAa2, UAb1 :**

- Les constructions existantes implantées à l'alignement* doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Cependant les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait à condition qu'il existe déjà une construction implantée en limite de la voie ou de l'emprise publique sur l'unité foncière*.
- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait pour assurer une continuité avec les constructions voisines qui sont elles-mêmes implantées en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

- L'extension* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée à l'alignement ou en retrait.

- **Dans la zone UAb2 :**

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 7 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

- **Dans la zone UAb1 :**

- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 7 mètres minimum par rapport aux berges du ru du Bicheret et du bras Saint-Père.

UA - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

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

- **Dans les zones UAa1, UAa2, UAb1 :**

- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles doivent être implantées sur les 2 limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

Un retrait sur l'une des limites séparatives pourra être autorisé :

- pour les terrains situés à l'angle de 2 voies
- en cas d'extension d'une construction existante
- pour les terrains ayant une largeur de façade de plus de 20 mètres

En cas de vue directe existante sur le terrain contigu à l'unité foncière objet de la demande constituée sur la limite séparative ou à moins de 2, 50 mètres, un retrait sera obligatoire.

- Au-delà de la bande de 15 mètres :

Les constructions nouvelles seront implantées en retrait des limites séparatives en respectant la marge de recul applicable à l'ensemble de la zone UA.

- **Dans la zone UAb2 :**

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, les constructions seront implantées en retrait ou sur une seule limite séparative lorsque l'unité foncière présente une largeur de façade de plus de 12 mètres.

- Au-delà de la bande de 20 mètres :

Les constructions nouvelles seront implantées en retrait des limites latérales selon la marge de recul applicable à l'ensemble de la zone UA.

- **Dans l'ensemble de la zone UA :**

- Marge de recul : en cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. En cas de façade aveugle, cette distance sera réduite de moitié sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.
- Les annexes d'une hauteur de moins de 3,50 mètres et de moins de 12 m² pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.
- Les extensions pourront être implantées sur la limite séparative sur laquelle la construction principale est implantée quelle que soit la largeur de façade et la bande de constructibilité.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m, doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives.

UA - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **Dans les zones UAa1, UAa2 :**
 - La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes* si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

UA - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- **Dans les zones UAa1, et UAb1 :**

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

- **Dans les zones UAa2 et UAb2 :**

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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 n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

B-2-1-1 – Toitures

- Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :
 - d'un projet d'architecture contemporaine* ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions principales devront comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°.
- Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

- Pour les constructions annexes* une pente inférieure est admise, 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 à pentes des constructions principales seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate petit moule (68 à 80/ m²) de ton vieilli, ou du zinc ou de l'ardoise.
- La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
- L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes* non maçonnées, soit par des châssis de toit*, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, groupe de ventilation, etc... doivent s'intégrer à la composition de la toiture.
- Les fenêtres, les châssis de toit qui doivent être de taille réduite et sans saillie par rapport au pan de toiture, seront de proportion verticale.

B-2-1-2 – Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
 - Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
 - Les couleurs de matériaux de parement 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 sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,...).
 - L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
 - Les murs des bâtiments annexes* et des extensions doivent être traités dans des matériaux en cohérence avec ceux du corps de bâtiment principal.
 - Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures* et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche*, larmier*, soubassement*, encadrement de baie*).
 - les volets extérieurs seront constitués d'abattants persiennés ou de persiennes métalliques.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

B-2-1-3 – Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-4 – 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 doivent être conçues dans le respect du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).
- La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.
- Les nouvelles clôtures sur la voie publique seront constituées d'un muret* d'une hauteur minimum de 0.60 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie, dans un rapport d'un tiers-deux tiers.
Dans le cas où la clôture existante à la date d'approbation du PLU (13 09 2018) est constituée d'un mur plein de maçonnerie d'au moins 1.60 mètres de hauteur, celle-ci peut être remplacée par un mur plein de maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Les nouvelles clôtures sur les limites séparatives seront constituées soit de :
 - un mur plein en maçonnerie d'une hauteur minimum de 1.80 m,
 - un muret* d'une hauteur minimum de 0.60 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie, dans un rapport d'un tiers-deux tiers.
 - une grille à claire-voie,
 - une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage,
 - un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces
 - éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

• Dans les zones UAa2 et UAb2 :

- Pour les constructions d'intérêt identifiées au règlement graphique 4.1 comme éléments de paysage au titre des articles 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.
Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes* et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les murs/clôture identifiés au règlement graphique 4.1 en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum. Excepté dans la zone UAb2, ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement* dont l'aspect est en harmonie avec l'aspect du mur.

UA - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Dans les zones UAa1 et UAa2 :

Le CBS (coefficient de biotope par surface) doit être d'au moins 0.2. Il se calcule de la manière suivante :

Le CBS = Surface éco-aménagée / surface de l'unité foncière

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière :

Les différents types de surface retenus sont :

S1 : Espaces verts de pleine terre = 1.0

S2 : Espaces verts sur dalle CBS = 0.7

S3 : Surfaces semi-ouvertes CBS = 0.5

S4 : Surfaces verticales végétalisées = 0.3

S5 : Récupération des eaux de toitures CBS = 0.3

Surface éco-aménageable = (surface de type S1 x 1.0) + (surface de type S2 x 0.7) + (surface de type S3 x 0.5) + (surface de type S4 x 0.3) + (surface de type S5 x 0.3)

- Une bande de terrain de 7 mètres minimum par rapport aux berges du ru du Bicheret et du bras Saint-Père doit rester non imperméabilisée.

- Dans les zones UAb1 et UAb2 :

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

UA - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- La bande de terrain de 7 mètres minimum par rapport aux berges du ru du Bicheret et du bras Saint-Père doit être plantée d'espèces adaptées au milieu humide.

- Dans les zones UAb1 et UAb2 :

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être de pleine terre et planté d'arbre de haute tige à raison d'un arbre par 100 m².

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

UA - B-3-3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UA – B-3-4 Eléments de paysage à protéger

Les alignements d'arbres, répertoriés sur les plans de zonage, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont à protéger. Les abattages éventuels, notamment pour des motifs d'intérêt général liés à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, sont soumis à déclaration préalable. En cas d'abattage, un sujet de développement similaire, d'essence locale et adaptée au changement climatique (voir en annexe du présent règlement les listes et méthodologies conseillées p.111 à 122) devra être replanté.

UA - B-4/ STATIONNEMENT

UA - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- 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.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Dans le calcul du nombre d'emplacements, les places commandées, c'est-à-dire les places desservies par une autre place de stationnement, ne sont pas comptées.

UA - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées.
- Les aires de stationnement doivent respecter un retrait de 7 mètres minimum par rapport aux berges du ru du Bicheret et du bras Saint-Père.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, au moins 10% de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules automobiles doivent être équipées.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,

- longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence à rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les caractéristiques et le nombre de places créées répondront aux dispositions du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Pour les équipements d'intérêt collectif et 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'habitation

Il sera créé une place de stationnement par logement.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas :

- de l'extension* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- de réhabilitation de construction existante, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement
- d'une opération de construction, de réhabilitation, d'extension sur une unité foncière de superficie inférieure à 350 m². Pour l'application de cette règle, c'est l'unité foncière d'origine existante à la date d'approbation du PLU (13 09 2018) avant division qui est prise en compte.

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Il ne peut être exigé plus d'1 place pour 45 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques

Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Au-delà de 150 m² de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

UA - B-5-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations de construction différentes. La réduction est calculée sur le nombre de places mutualisées.

UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**UA - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****UA - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 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 répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout accès sur RD et soumis à l'accord du gestionnaire de voirie

UA – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**UA - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement****C-2-1-1 – 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.

C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement 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.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UA - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence d'objectifs précis fixés par un règlement de ZAC et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par la collectivité lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

- Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de la collectivité compétente dans la gestion des eaux pluviales.

- Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du présent règlement, viendraient compléter les dispositions du présent article.

UA - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation N°2, 3, 4, 5, 6 complètent le règlement de la zone UB.

Dans le périmètre de l'OAP N°6, le Plan Local d'Urbanisme ne s'oppose pas à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UB - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UB - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière
- Le commerce de gros
- Le cinéma
- L'entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition
- Industrie

UB - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 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.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.
- Les constructions dans une bande de 5 mètres par rapport aux berges de la rivière Marne.

UB - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

• Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher.

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, les autres hébergements touristiques, l'industrie, le bureau à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

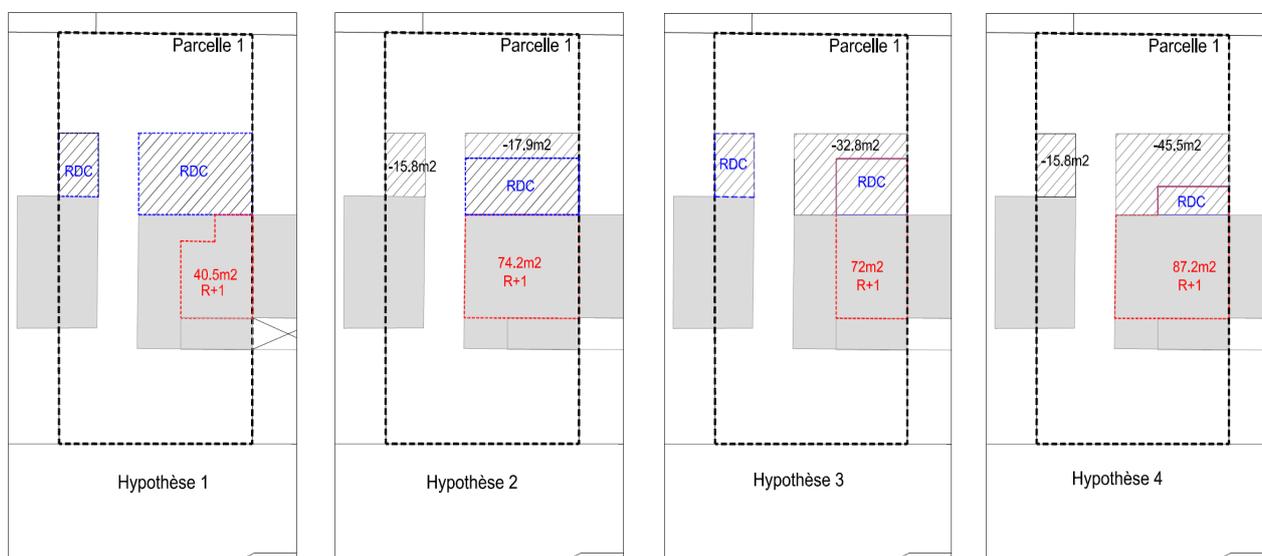
• Dans la zone UBd :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de l'emprise au sol dessinée au schéma graphique annexé en fin du règlement de zone.

Les constructions principales peuvent être surélevées, dans ce cas la surélévation et l'extension ne doivent pas augmenter de plus de 20% la surface de plancher existante augmentée de la surface de plancher en rez de

chaussée résultant de l'emprise maximum dessinée sur le schéma graphique annexé en fin du règlement de zone.

Voir schémas de principe ci-après.



UB - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont uniquement liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - 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.

UB - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UB - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

- Dans les opérations de plus de 10 logements ou de plus de 600 m² de surface de plancher, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de construction à usage d'habitat sont autorisés à condition qu'au moins 30% des logements soit des logements locatifs sociaux ou assimilés au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UB - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

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

- **Dans les zones UBa1 et UBa2 :**

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans les zones UBa1, UBa2 égal à 40%.

- **Dans la zone UBb :**

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans les zones UBb égal à 50%.

- **Dans les zones UBc1 et UBc2 :**

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans les zones UBc1, UBc2 égal à 30%.

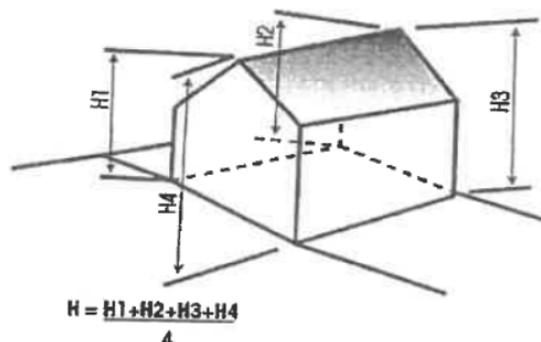
- **Dans la zone UBd :**

Les possibilités d'emprise résultent du plan de masse annexé en fin de règlement de la zone.

UB - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

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

Pour les terrains en pente, la hauteur est égale à la moyenne des hauteurs mesurées aux angles de la construction.



- Dans toutes les zones, la hauteur totale des annexes isolées ne pourra excéder 3.50 m.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La règle de hauteur du règlement écrit ne s'applique pas si l'orientation d'aménagement et de programmation inscrit une préconisation sur la hauteur des constructions.

- **Dans les zones UBa1, UBa2, UBb :**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit, l'égout des lucarnes n'étant pas pris en compte pour le calcul de la hauteur à l'égout du toit. Dans le cas d'une toiture terrasse végétalisée, la hauteur maximale de 8 mètres est comptée à l'acrotère.

- **Dans les zones UBc1, UBc2 :**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit l'égout des lucarnes n'étant pas pris en compte pour le calcul de la hauteur à l'égout du toit. Dans le cas d'une toiture terrasse végétalisée, la hauteur maximale de 8 mètres est comptée à l'acrotère.

La hauteur de l'extension* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (13 09 2018) peut être égale la hauteur de la construction qu'elle étend.

- **Dans la zone UBd :**

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 m au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximum des constructions en rez-de-chaussée est de 3,90m au sommet de l'acrotère soit la hauteur des bâtiments à l'origine du projet de lotissement.

UB - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

- **Dans les zones UBa1, UBa2, UBb, UBc1, UBc2 :**

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres, des voies et emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées

- **Dans les zones UBc1, UBc2 :**

- Toute construction nouvelle doit être implantée en dehors de l'élément de paysage situé le long du ru du Bicheret et du bras Saint-Père, identifié sur le document graphique N° 4.1 au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

En dehors de l'élément de paysage toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 7 mètres minimum par rapport aux berges du ru du Bicheret et du bras Saint-Père.

- **Dans la zone UBd :**

Les constructions devront s'implanter dans les zones d'implantation définies au schéma graphique annexé en fin du règlement de la zone.

Toutefois, le niveau au-dessus du rez-de-chaussée devra être implanté en recul de la façade principale donnant sur rue de la profondeur de la pergola existant à l'origine, soit à une distance de 3 mètres maximum par rapport à la façade d'origine.

UB - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée en dehors de l'élément de paysage situé le long du ru du Bicheret et du bras Saint-Père, identifié sur le document graphique N° 4.1 au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

En dehors de l'élément de paysage toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 7 mètres minimum par rapport aux berges du ru du Bicheret et du bras Saint-Père.

• Dans l'ensemble de la zone, excepté la zone UBd :

Dans une bande de profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou des emprises des voies de desserte.

• A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou de l'emprise des voies de desserte, les constructions nouvelles et les extensions seront implantées :

- d'une limite séparative* aboutissant sur la voie de desserte à l'autre si la propriété présente une largeur de façade inférieure à 12 m,
- sur l'une des limites séparatives* aboutissant sur la voie de desserte*, si la propriété présente une largeur de façade inférieure à 18 m,
- en recul des deux limites séparatives* aboutissant à la voie de desserte*, excepté si la construction s'adosse à une héberge* existante, si l'unité foncière présente une largeur de façade sur rue supérieure à 18 m.
- les annexes de moins de 12m² dont la hauteur est inférieure à 3.50 m, ne sont pas concernées par ces dispositions.

• En cas de retrait par rapport à la limite séparative*, celui-ci respectera les distances ci-après :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,
- Cette distance pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m, doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives.
- Les extensions ou surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, à la date d'approbation du PLU (13 09 2018), sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance. Toutefois, dans le cas d'une distance inférieure à 4 mètres la façade de l'extension ou de la surélévation doit être une façade aveugle*.

Dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux rues, les extensions des constructions existantes seront autorisées sur une des limites séparatives latérales.

Au-delà de la bande de 20 mètres.

• Les constructions nouvelles à l'exception des extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (13 09 2018) seront implantées en respectant les retraits ci-après par rapport aux limites séparatives.

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à deux fois la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.
- Cette distance pourra être réduite à 6 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m, doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives.

• Les extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (13 09 2018), peuvent être implantées sur les limites séparatives* aboutissant sur la voie de desserte* si la construction existante est implantée en limite séparative. Les extensions ou surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article à la date d'approbation du PLU (13 09 2018) sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Toutefois, dans le cas d'une distance inférieure à 6 mètres la façade de l'extension ou de la surélévation doit être une façade aveugle*.

Les annexes de moins de 12m² dont la hauteur est inférieure à 3,50m, ne sont pas concernées par ces dispositions.

Retrait par rapport à la limite de fond de parcelle*

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de fond de parcelle sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres à condition que la façade soit aveugle. Dans le cas d'une surélévation d'une construction existante si la distance est inférieure à 8 mètres la façade de la surélévation doit être une façade aveugle*.

Cette règle ne s'applique aux annexes isolées dont la hauteur n'excède pas 3.50 mètres.

- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m, doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives.

• **Dans la zone UBd :**

Les constructions devront s'implanter dans la bande d'implantation définie au schéma graphique situé en fin de règlement de la zone.

Toutefois, le niveau au-dessus du rez de chaussée devra être implanté en limite séparative.

Il pourra soit occuper toute la largeur de la construction d'origine, soit être en recul par rapport au mur pignon en meulière d'origine d'une largeur équivalente à celle du volume en avancé, à savoir à une distance de 3.50 mètres environ par rapport au mur pignon d'origine.

UB - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

• **Dans l'ensemble de la zone, excepté la zone UBd :**

- Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes*.

• **Dans la zone UBd :**

Les constructions devront s'implanter dans la bande d'implantation définie au schéma graphique situé en fin de règlement de la zone.

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

UB - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

• **Dans les zones UBa1 et UBc1 :**

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

• Dans les zones **UBa2, UBb, UBc2, UBd** :

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

B-2-1-1 – Toitures

• Dans les zones **UBa2, UBb, UBc2** :

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions principales devront comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°.
- La règle ci-dessus ne s'applique pas s'il s'agit :
 - d'un projet d'architecture contemporaine* ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.
- Pour les constructions annexes* une pente inférieure est admise, 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 à pentes des constructions principales seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile, du zinc ou de l'ardoise.
- La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, groupe de ventilation, etc... doivent s'intégrer à la composition de la toiture.
- Les fenêtres, les châssis de toit doivent être taille réduite et sans saillie par rapport au pan de toiture.

• Dans la zone **UBd** :

Les toitures seront de facture sobre, dans la continuité des formes existantes : toit terrasse avec acrotère, toit à pan de faible pente, toiture contemporaine ; elles seront en zinc, bac alu ou acier prélaqué, verre ou cuivre et éventuellement shingle lorsque la couverture n'est pas directement apparente.

Les toitures des extensions et des surélévations seront cachées derrière un acrotère.

Les descentes d'eaux pluviales ne seront pas visibles depuis les espaces publics.

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

B-2-1-2 – Parements extérieurs

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **Dans les zones UBa2, UBb, UBc2 :**
 - Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles* ou non, visibles ou non de la voie publique.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
 - Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
 - Les couleurs de matériaux de parement 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 sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,...).
 - L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
 - Les murs des bâtiments annexes* et des extensions doivent être traités dans des matériaux en cohérence avec ceux du corps de bâtiment principal.
 - Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures* et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche*, larmier*, soubassement*, encadrement de baie*).

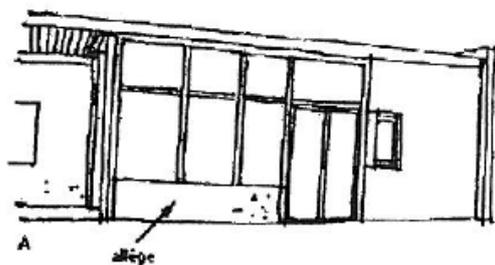
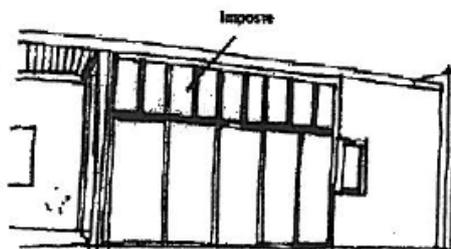
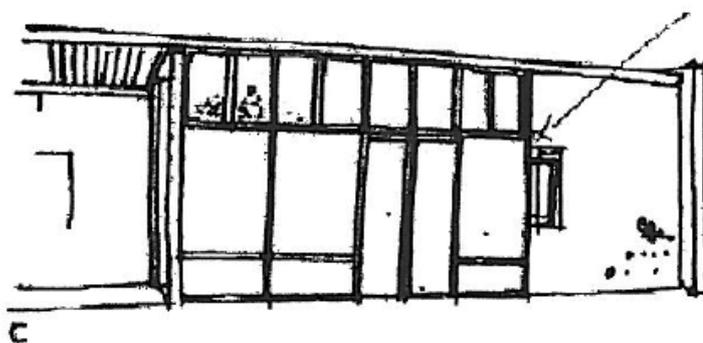
- **Dans la zone UBd :**

- Les enduits traités à l'identique de l'existant s'associeront à des appareillages de pierre de même nature que ceux des murs pignons.
 - De préférence, l'aspect du mur pignon à l'origine en pierre meulière sera conservé, toutefois il pourra recevoir un ravalement différent dans le cas d'une isolation par l'extérieur à condition que l'aspect du revêtement offre un contraste de teinte et de texture avec l'enduit lisse des autres façades. La légère saillie existante en façade sur rue montrant l'épaisseur du mur pignon sera conservée et reproduite dans le cas d'un agrandissement de ce mur (surélévation).
 - La composition des façades des adjonctions sera à dominante de plein par rapport au vide.
 - La proportion des ouvertures créées s'inspirera des ouvertures existantes et sera plus haute que large.
 - Sur la façade sur rue, la fenêtre en angle avec le poteau cylindrique sera conservée.
- En rez de chaussée, les nouvelles ouvertures dans la façade donnant sur la rue sont interdites.
- Les encadrements saillants en enduit lisse et clair des fenêtres seront conservés, cette disposition sera reproduite autour des fenêtres nouvellement créées.
 - Le mur pignon à l'origine en meulière ne pourra être percé que d'une seule fenêtre par niveau, celles-ci devront se superposer et être de même taille.

En cas d'extension de la maison du côté de la façade principale, celle-ci se fera :

► soit par une **verrière verticale** selon les schémas A, B, C, qui viendra clore l'intégralité de l'espace extérieur défini par la pergola :

- * **La structure** sera métallique, gris, gris bleuté ou blanc cassé, cependant le bois peut être admis s'il répond aux aspects de finesse et de légèreté,
- * **L'imposte** pourra être vitrée ou en parements métalliques gris, gris bleuté, type bac alu, acier nervuré ou zinc patiné gris,
- * **L'allège** sera vitrée ou maçonnerie avec enduit lisse et clair dans la continuité de l'enduit existant.

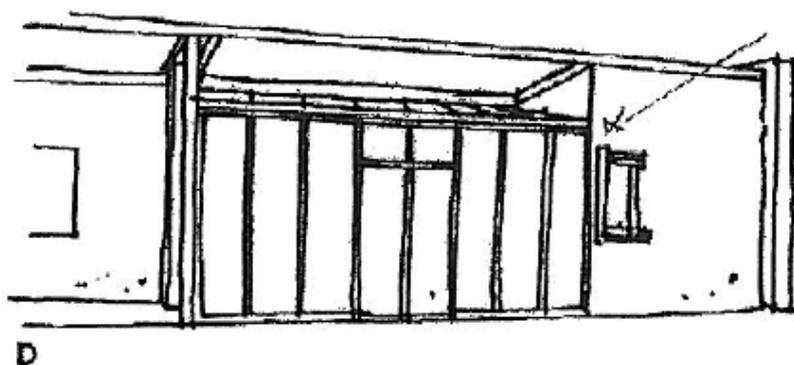
VERRIERE VERTICALE**Schéma A****Schéma B****Schéma C**

► soit par une **verrière traditionnelle** selon le **schéma D**

* La structure sera fine et légère en acier ou aluminium de teinte claire, gris ou gris bleuté.

Celle-ci devra s'adapter aux dimensions existantes et comportera une toiture vitrée, opaque ou métallique (bac ou zinc). Cependant le bois peut être admis s'il répond aux aspects de finesse et de légèreté.

* L'allège sera vitrée ou maçonnée avec enduit lisse et claire dans la continuité de l'enduit de façade existant.

VERRIERE TRADITIONNELLE**Schéma D**

B-2-1-3 – Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-4 – 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.

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

• Dans les zones UBa2, UBb, UBc2 :

- Les clôtures doivent être conçues dans le respect du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).
- Les nouvelles clôtures sur la voie publique seront constituées d'un muret* d'une hauteur maximum de 0.60 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie, dans un rapport d'un tiers-deux tiers. Dans le cas où la clôture existante à la date d'approbation du PLU (13 09 2018) est constituée d'un mur plein de maçonnerie d'au moins 1.60 mètres de hauteur, celle-ci peut être remplacée par un mur plein de maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres.

- Les nouvelles clôtures sur les limites séparatives seront constituées soit :
 - d'un mur plein en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 m,
 - d'un muret* d'une hauteur maximum de 0.60 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie *, dans un rapport d'un tiers-deux tiers ou de panneaux métalliques pleins qui n'occuperont pas toute la largeur entre deux piliers, un espace d'au moins 15 cm de chaque côté sera préservé.
 - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage,
 - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces
 - d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

• Dans la zone UBd :

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 mètres.

Les piliers seront soit :

- de pierres meulières apparentes largement jointoyées,
- en maçonnerie enduite de section carrée,
- cylindriques et enduits.

Les murets de soubassement auront une hauteur comprise entre 50 cm et 80 cm, ils seront en maçonnerie enduite ou en pierres meulières largement jointoyées.

Les murets seront surmontés soit :

- d'une grille à claire-voie,
- d'un grillage inséré dans un cadre métallique,
- de panneaux métalliques pleins qui n'occuperont pas toute la largeur entre deux piliers, un espace d'au moins 15 cm de chaque côté sera préservé.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive composée d'essences locales.

Le portail sera métallique de couleur foncée ou galvanisé sans peinture ni plastification.

B-2-1-5 – Emplacements pour bacs roulants

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public et sont autorisés à l'alignement les aires de présentation.

UB - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

• Dans les zones UBa2, UBb, UBc2 :

- Pour les constructions d'intérêt identifiées au règlement graphique 4.1 comme éléments de paysage au titre des articles 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.
Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes* et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

• Dans la zone UBd :

Pour les constructions identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration.

UB - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En cas de construction nouvelle excepté pour les extensions et les constructions annexes, des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés.

UB - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

- La superficie de l'élément de paysage situé le long du ru du Bicheret et du bras Saint-Père, identifié sur le document graphique N° 4.1 au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme doit rester non imperméabilisée.

• Dans les zones UBa1 et UBa2 :

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

• Dans la zone UBb :

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

• Dans les zones UBc1 et UBc2 :

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

- **Dans la zone UBd :**

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

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

UB - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les haies seront composées d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya). (voir en annexe du présent règlement les listes et méthodologies conseillées p.111 à 122)

• Dans l'élément de paysage identifié au document graphique N°4.1, situé le long du ru du Bicheret et du bras Saint-Père seules des espèces adaptées au milieu humide doivent être plantées.

- **Dans les zones UBa1 et UBa2 :**

A moins 30% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être de pleine terre et planté d'arbre de haute tige à raison d'un arbre par 100 m².

- **Dans la zone UBb :**

A moins 20% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être de pleine terre et planté d'arbre de haute tige à raison d'un arbre par 100 m².

- **Dans les zones UBc1 et UBc2 :**

A moins 40% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être de pleine terre et planté d'arbre de haute tige à raison d'un arbre par 100 m².

- **Dans la zone UBd :**

A moins 20% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être de pleine terre et planté d'arbre de haute tige à raison d'un arbre par 100 m².

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

UB - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Pour les « éléments de paysage naturel » identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et 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 ou écologique de ces espaces.

Les alignements d'arbres, répertoriés sur les plans de zonage, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont à protéger. Les abattages éventuels, notamment pour des motifs d'intérêt général liés à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, sont soumis à déclaration préalable. En cas d'abattage, un sujet de développement similaire, d'essence locale et adaptée au changement climatique et adaptée au changement climatique (voir en annexe du présent règlement les listes et méthodologies conseillées p.111 à 122) devra être replanté.

UB - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UB - B-4/ STATIONNEMENT

UB - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- 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.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Dans le calcul du nombre d'emplacements, les places commandées, c'est-à-dire les places desservies par une autre place de stationnement, ne sont pas comptées.

UB - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 50% de leur surface.
- Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux poreux.
- Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de l'élément de paysage situé le long du ru du Bicheret et du bras Saint-Père, identifié sur le document graphique N° 4.1 au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, au moins 10% de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules automobiles doivent être équipées.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence à rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les caractéristiques et le nombre de places créées répondront aux dispositions du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Pour les équipements d'intérêt collectif et 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'habitation

Il sera créé deux places de stationnement par logement.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Pour les opérations créant plus de 4 logements, 30% de places supplémentaires pour le stationnement visiteur sont créés.

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Au maximum 1 place pour 45 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques

Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il doit être aménagé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

UB - B-5-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations de construction différentes. La réduction est calculée sur le nombre de places mutualisées.

UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UB - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

• **Dans l'ensemble de la zone :**

- 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 répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout accès sur RD et soumis à l'accord du gestionnaire de voirie
- Tout accès direct à la déviation de la RD934 est interdit.
- Toute création d'impasse* nouvelle est interdite

• **Dans l'ensemble de la zone excepté la zone UBd :**

L'accès pourra se faire :

- Soit directement par une façade sur rue,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès),
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Lorsque l'accès particulier au terrain à construire se fera par l'intermédiaire d'un appendice ou d'un passage aménagé sur fond voisins, celui-ci devra présenter les caractéristiques suivantes :

- se faire par l'entrée existante de la propriété située en façade de la voie de desserte,
- avoir au moins 3.50 mètres de largeur d'emprise,
- avoir moins de 30 mètres de longueur,

Desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes au total.

• **Dans la zone UBd :**

L'accès se fait directement par une façade sur rue et tout nouvel accès est interdit.

UB – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – 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.

C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement 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.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UB - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

• En l'absence d'objectifs précis fixés par un règlement de ZAC et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par la collectivité lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

- Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de la collectivité compétente dans la gestion des eaux pluviales.

- Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du présent règlement, viendraient compléter les dispositions du présent article.

UB - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

Zone UBd



CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°3 et N°4 complètent le règlement de la zone UC.

Dans le périmètre de l'OAP N°4, le Plan Local d'Urbanisme ne s'oppose pas à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

UC - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UC - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UC - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière
- Le commerce de gros
- Le cinéma
- L'entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

UC - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 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.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

UC - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail :
 - dans la limite de 600 m² de surface de plancher en zone UCa et UCb
 - dans la limite de 400 m² de surface de plancher en zone UCc
- Les constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, les autres hébergements touristiques, l'industrie, le bureau à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

UC - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - 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

UC - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UC - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

• Dans les opérations de plus de 10 logements ou de plus de 600 m² de surface de plancher, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de construction à usage d'habitat sont autorisés à condition qu'au moins 30% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

UC - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UC - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

• Dans la zone UCc :

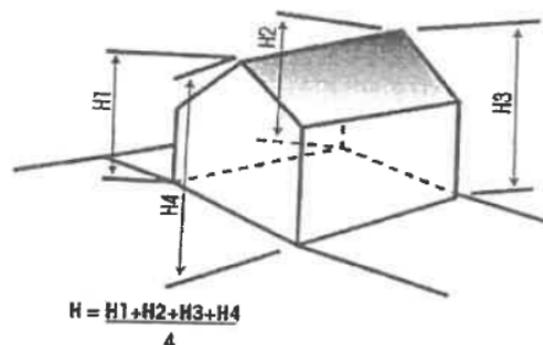
L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone UCc égal à 50%.

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

UC - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

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

Pour les terrains en pente, la hauteur est égale à la moyenne des hauteurs mesurées aux angles de la construction.



• Dans la zone UCa :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 19 mètres.

• Dans la zone UCb :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 16 mètres.

• Dans la zone UCc :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère.

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

UC - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de :
 - 15 mètres, par rapport à l'alignement de la RD 934,
 - 10 mètres par rapport à l'alignement du boulevard Georges Pompidou.

• Dans la zone UCc :

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

Ces dispositions pourront ne pas être imposées :

- pour les bâtiments techniques tels que les transformateurs,
- pour les aménagements légers de constructions existantes,
- aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

UC - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

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

• Dans les zones UCa et UCb, à l'exception du secteur concerné par l'orientation n°2 de l'OAP n°4 :

- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, le retrait respectera les distances ci-après :
 - la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres,

Dans le secteur concerné par l'orientation n°2 de l'OAP n°4 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.

• Dans la zone UCc :

Dans une bande de profondeur de 25 mètres comptée à partir de l'alignement ou des emprises des voies de desserte.

A l'intérieur de la bande de 25 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou de l'emprise de la voie de desserte (hors servitude de passage), les constructions nouvelles devront être implantées :

- sur l'une au moins de ces limites latérales si la propriété présente une largeur de façade inférieure à 18 m,
- d'une limite séparative à l'autre si la propriété présente une largeur de façade inférieure à 12 m,

Pour les propriétés présentant une largeur de façade supérieure, les constructions ne pourront s'implanter sur les limites séparatives que dans le cas d'héberges existantes ou à défaut, seuls les garages y seront autorisés.

Toutefois, pour les extensions et reconstructions à l'identique de bâtiments existants, les constructions en retrait sur les limites latérales pourront être autorisées et ce quel que soit la largeur de façade.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites de propriété, les constructions nouvelles devront respecter les marges de reculement définies ci-dessous.

a) Marges

Les marges de reculement par rapport aux limites de propriété sont, en tant que de besoin, déterminées de la manière suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2.50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle*, ou s'il s'agit d'une piscine découverte.

b) Sont toutefois autorisés sur toutes les limites séparatives :

- les constructions nouvelles si elles s'adossent à un bâtiment de hauteur sensiblement équivalente, en bon état, déjà construit sur la propriété voisine et jouxtant la limite séparative commune.

Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les constructions annexes non affectées à l'habitation ou à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle, si leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

Au-delà de la bande de 25 mètres.

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant les marges de reculement suivantes :

■ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à deux fois la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

■ De même les piscines découvertes devront respecter une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

UC - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans les zones UCa et UCb :

- La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la moins élevée, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes* si leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

• Dans la zone UCc :

La distance entre deux constructions sera au moins égale à 4 mètres.

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

UC - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

B-2-1-1 – Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

- Les couleurs de matériaux de parement 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 sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,...).
 - L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
 - Les murs des bâtiments annexes* et des extensions doivent être traités dans des matériaux en cohérence avec ceux du corps de bâtiment principal.
 - Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures* et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche*, larmier*, soubassement*, encadrement de baie*).
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

B-2-1-2 – Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les cheminées, les machineries d'ascenseur, les bouches de ventilation, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-3 – 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 n'excédera pas 2 mètres.
- Les clôtures seront constituées soit :
 - d'un muret* d'une hauteur maximum de 0.60 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie, dans un rapport d'un tiers-deux tiers.
 - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage,
 - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces
 - d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

B-2-1-4 – Emplacements pour bacs roulants

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public et sont autorisés à l'alignement les aires de présentation.

UC - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UC - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.
 Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit être en pleine terre*.

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

UC - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par fraction de 200 m².
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.
- Les haies seront composées d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya) (voir en annexe du présent règlement les listes et méthodologies conseillées p.111 à 122).
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

UC - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Pour les « éléments de paysage naturel » identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et 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 ou écologique de ces espaces.

Les alignements d'arbres, répertoriés sur les plans de zonage, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont à protéger. Les abattages éventuels, notamment pour des motifs d'intérêt général liés à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, sont soumis à déclaration préalable. En cas d'abattage, un sujet de développement similaire, d'essence locale et adaptée au changement climatique (voir en annexe du présent règlement les listes et méthodologies conseillées p.111 à 122) devra être replanté.

UC - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UC - B-4/ STATIONNEMENT

UC - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- 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.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Dans le calcul du nombre d'emplacements, les places commandées, c'est-à-dire les places desservies par une autre place de stationnement, ne sont pas comptées.

UC - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins la moitié de leur superficie.
- Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux perméables.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, au moins 10% de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules automobiles doivent être équipées.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Ces emplacements doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence à rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les caractéristiques et le nombre de places créées répondront aux dispositions du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Pour les équipements d'intérêt collectif et 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 de logement

Dans les zones UCa et UCb :

Il sera créé au moins une place de stationnement par logement. Sauf dans le cas des logements liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics, au moins 50% des emplacements seront aménagés en sous-sol.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Construction à destination d'hébergement

Il sera créé au moins 1 place de stationnement pour 3 hébergements.

Dans la zone UCc :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement. Au moins 50% des emplacements seront aménagés en sous-sol.

Le nombre de places obtenu en application de la règle ci-dessus sera augmenté de 10% de manière à permettre le stationnement des visiteurs.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Au maximum 1 place pour 45 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques

Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il doit être aménagé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

UC - B-5-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations de construction différentes. La réduction est calculée sur le nombre de places mutualisées.

UC - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UC - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UC - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 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 répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout accès sur RD et soumis à l'accord du gestionnaire de voirie
- Tout accès direct à la déviation de la RD 934 est interdit.

UC - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Un emplacement accessible depuis la voie de desserte doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune.

UC – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – 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.

C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement 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.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UC - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence d'objectifs précis fixés par un règlement de ZAC et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par la collectivité lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

- Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de la collectivité compétente dans la gestion des eaux pluviales.

- Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du présent règlement, viendraient compléter les dispositions du présent article.

UC - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

UD - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UD - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UD - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière
- Le commerce de gros
- Le cinéma
- L'entrepôt

UD - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 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.

UD - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Il convient de se conformer à la répartition des surfaces de plancher inscrite dans le Dossier de Réalisation en vigueur de la ZAC Saint-Jean.

Les surfaces commerciales et artisanales doivent être inférieures ou égales à 300m² de surface de vente.

- Dans l'emprise du parc identifiée au document graphique N°4.2, seules sont autorisées :
 - les constructions et installations liées à la gestion du parc, à sa fréquentation, aux circulations douces ou aux activités de loisirs (kiosques, serres, édicules, etc.) dans la limite d'une surface de plancher égale à 10% de la superficie de l'emprise du parc,
 - les noues, les bassins et tout ouvrage nécessaire au circuit de gestion des eaux pluviales.
- Dans l'emprise du parc quadrillée identifiée au document graphique N° 4.2, seuls sont autorisés :
 - les noues, les bassins et tout ouvrage nécessaire au circuit de gestion des eaux pluviales.
 - les ouvrages en infrastructure
 - les aires de stationnement
 - les accès véhicules aux îlots
 - les voies d'accès
 - les extensions des constructions d'intérêt dans la limite des emprises constructibles délimitées dans le document graphique 4.2 et de la hauteur des constructions existantes.
- Dans l'espace libre planté, identifié au document graphique N° 4.2, seuls sont autorisés :
 - les noues, les bassins et tout ouvrage nécessaire au circuit de gestion des eaux pluviales.
 - les ouvrages en infrastructure
 - les accès et cheminements piétons

UD - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- 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.

UD - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UA - A-2-1 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

- **Le long du linéaire de développement commercial identifié dans le règlement graphique de la zone UD (Pièce graphique 4.2) :**

La hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3.20 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1^{er} étage.

UD - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UD - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UD - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est réglementée par le document graphique 4.2.

UD - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur est mesurée jusqu'au point le plus haut du bâtiment, en excluant, les dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables et les édifices techniques.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par section nivelée de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

- La hauteur est la différence entre la cote du point le plus haut de la construction et la cote du niveau aménagé des espaces publics prise au droit de celle-ci.

- Pour les lots ayant une façade située le long de la rue Henri Dunant, la hauteur des constructions sera déterminée par rapport à la cote altimétrique de la rue Henri Dunant.

- La hauteur des constructions est limitée par des règles différentes selon la localisation de la construction sur le terrain d'assiette du projet au regard du document graphique 4.2:

- Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions dans la bande de transition* 1 et 2 :

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 mètres et 6 mètres à l'égout du toit. En cas de toiture-terrasse, la hauteur totale est limitée à 9 mètres sauf rue Henri Dunant où la hauteur sera limitée à 12.50 mètres.

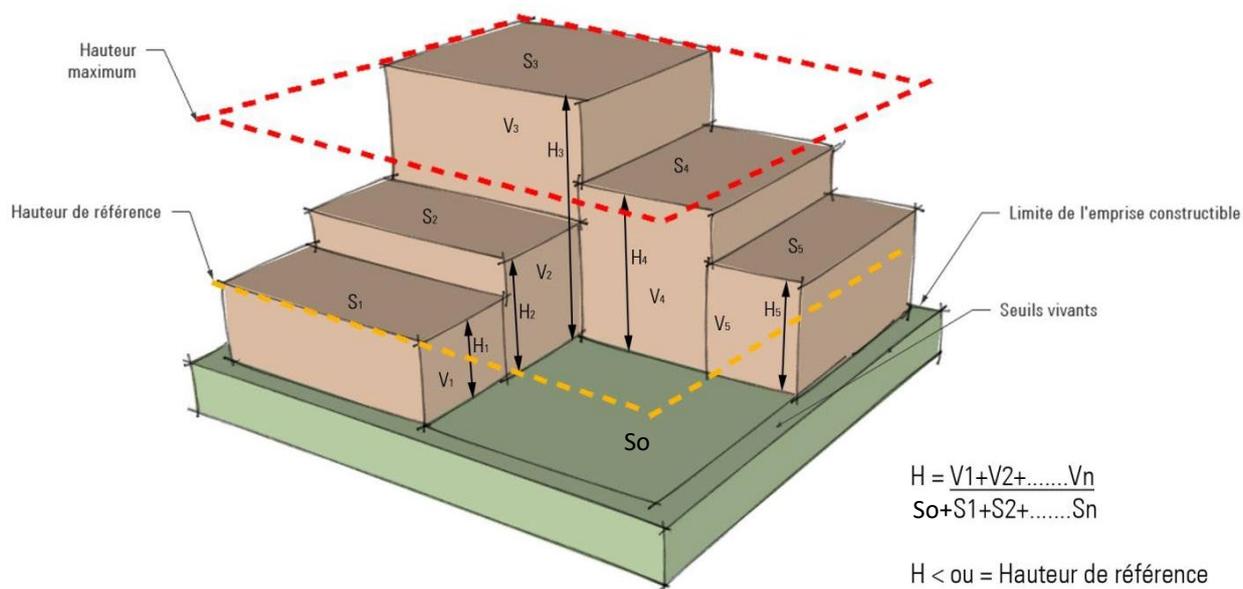
- Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions au-delà des bandes de transition* 1 et 2 :

La hauteur doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale* de la construction telle que définie dans la pièce graphique 4.2 emprise par emprise.

La valeur maximale de cette hauteur hors tout est définie dans la pièce graphique 4.2 et s'applique à chaque volume des constructions existantes ou projetées.

- dans les espaces de parc identifiés au document graphique 4.2, la hauteur des constructions admises ne pourra excéder 4 mètres. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de construction d'intérêt la hauteur ne pourra excéder la hauteur de la construction existante.

La hauteur moyenne du projet est définie comme suit : $H = (V_1 + V_2 + \dots + V_n) / (S_0 + S_1 + S_2 + \dots + S_n)$



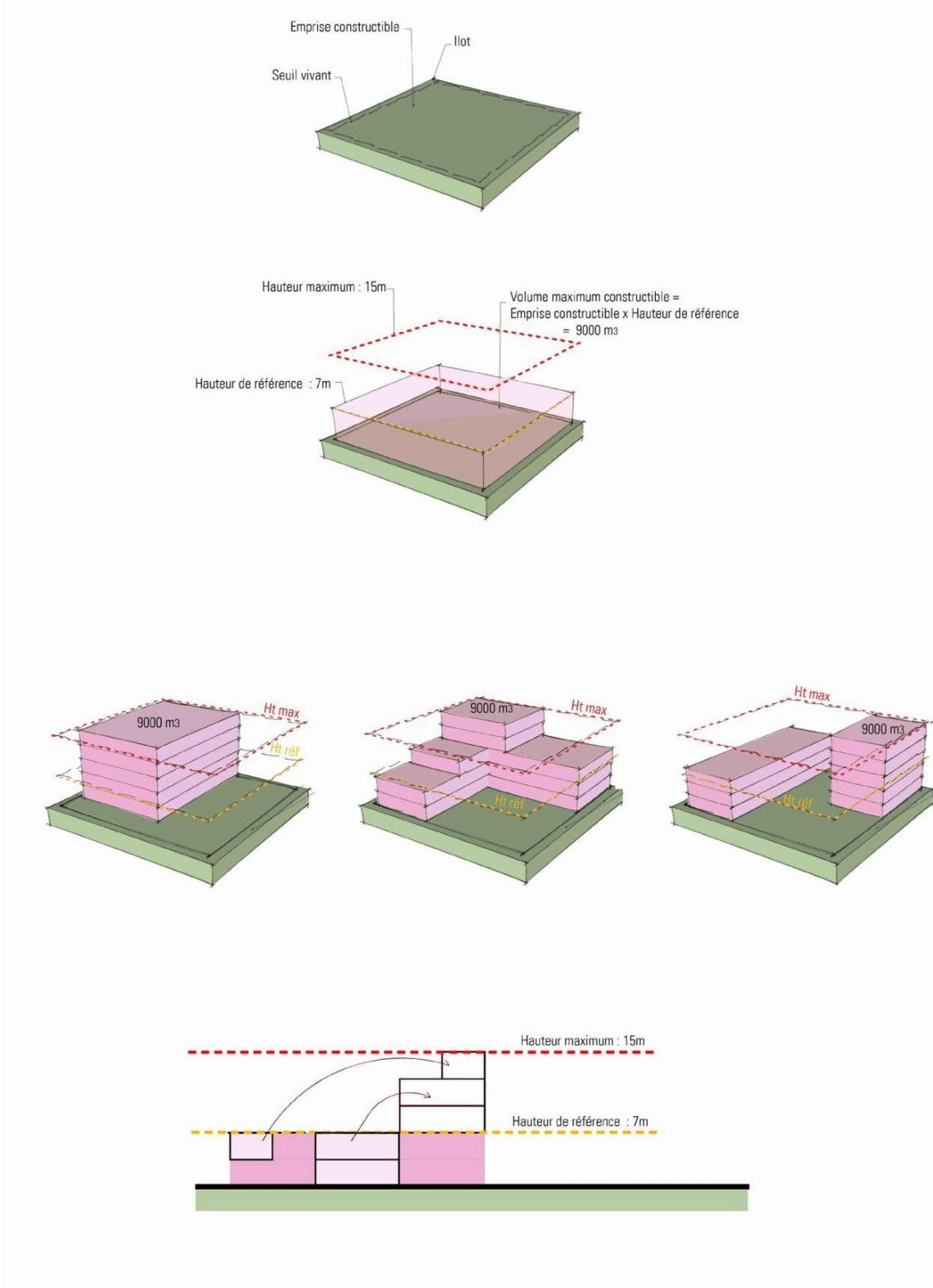
V_1, V_2, \dots, V_n sont les différents volumes des constructions existantes ou projetées sur le terrain d'assiette du projet,

H_1, H_2, \dots, H_n correspondant à chaque volume, résultant de l'application de la définition de la hauteur hors tout décrite ci-dessus.

S_0 est l'emprise totale non bâtie de l'îlot y compris le seuil vivant.

S_1, S_2, \dots, S_n sont les surfaces projetées au sol des différents volumes émergeant de plus de 0,60 mètre du niveau du sol avant réalisation du projet.

La hauteur moyenne H du projet doit être inférieure ou égale à la hauteur de référence* telle qu'elle figure à la pièce graphique 4.2.



	Projet	Marne et Gondoire	Maire d'ouvrage: COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE MARNE ET GONDOIRE		Equipe de maîtrise d'œuvre: ALEXANDRE CHEMETOFF & ASSOCIES	
		Saint-Jean Déclaration de projet	Domaine de Hentilly Boulevard Saint-Martin 1, rue de l'Étang - 77607 Marne la Vallée Tél. 01 83 35 42 50 - Fax. 01 83 35 43 50		30, rue d'Arcueil - 94250 Gentilly Tél. 01 47 55 83 30 - Fax. 01 46 52 71 19	
	PLU		code projet	secteur	N°	secteur-détail
	Hauteur des constructions		MARG01	LSM	00	00_0
			échelle : -		16 Octobre 2013	

UD - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles seront implantées dans le respect des emprises constructibles définies au document graphique 4.2.

- Dans la bande de transition 1*, les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf rue Victor Hugo, avenue Rothschild, impasse Rothschild où elles pourront être en retrait.
- Dans la bande de transition 2*, les constructions nouvelles, à l'exception des ouvrages en infrastructure et des balcons, doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou périphériques de la ZAC. Le long des voies nouvelles créées dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC Saint-Jean, il n'est pas fixé de règle.
- dans les seuils vivants* identifiés au document graphique 4.2, aucune construction ne pourra y être implantée, à l'exception des ouvrages en infrastructure, des balcons, des accès piétons et véhicules aux îlots et des clôtures.
- dans les espaces de parc identifiés au document graphique 4.2, aucune construction ne pourra y être implantée, à l'exception :
 - dans l'ensemble des emprises du parc*, des constructions et installations liées à la gestion du parc, à sa fréquentation, aux circulations douces ou aux activités de loisirs (kiosques, serres, édicules, etc.) dans la limite d'une surface de plancher égale à 10% de la superficie des espaces de parc, des noues, des bassins et tout ouvrage nécessaire au circuit de gestion des eaux pluviales,
 - dans les emprises du parc quadrillées*, des ouvrages en infrastructure, des accès véhicules aux îlots et de voies, des aires de stationnement.

UD - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront s'implanter conformément à la pièce graphique 4.2.
- Elles pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.
En cas de retrait par rapport à la limite séparative*, celui-ci sera au moins égale à :
 - 4 mètres si la façade comporte des baies*.
 - 2,50 mètres si la façade est aveugle*.

UD - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Une distance de 4 m minimum devra être respectée entre les bâtiments non contigus sur une même propriété, cette distance pouvant être réduite à 2,5 mètres en cas de façades aveugles*.

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

UD - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

B-2-1-1 – Toitures

- Dans le cas de toiture terrasse le garde-corps de sécurité doit être intégré à l'architecture du bâtiment. Les éléments techniques en toiture (bloc d'ascenseurs, groupe de ventilation ...) seront dissimulés à la vue depuis les espaces publics mais également pour tenir compte des vues dominantes depuis les autres constructions environnantes.

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

B-2-1-2 – Parements extérieurs

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

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...).

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

B-2-1-3 – Les clôtures

Tant en bordure de 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.

UD - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Les murs identifiés au règlement graphique 4.2 comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, seront conservés en tout ou partie avec la possibilité d'y apporter des adaptations ou reconstruits à l'identique.

- Pour les constructions d'intérêt identifiées au règlement graphique 4.2 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.

Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique et :

- pour les surélévations que dans la limite de 10% de la SDP existante

- pour les extensions dans la « limite d'emprise constructible » figurant au document graphique n°4.2

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes* et les menuiseries. Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

UD - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UD - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les seuils vivants* identifiés au document graphique 4.2 doivent être maintenus en espace de pleine terre ou être constitués d'une couverture végétale d'un mètre à compter de la protection d'étanchéité. 50% au minimum de la surface doit être aménagée en espace vert. Il y est autorisé des ouvrages en infrastructure, des balcons, des accès piétons et véhicules aux îlots et des clôtures.
- L'espace libre plantés délimité au document graphique 4.2 doit être maintenu en espace de pleine terre ou être constitué d'une couverture végétale d'un mètre à compter de la protection d'étanchéité. 50% au minimum de la surface doit être aménagée en espace vert. Il y est autorisé des ouvrages en sous-sols, des accès et cheminements piétons et des clôtures.

UD - B-3-2 Eléments de paysage à protéger

Les arbres intéressants, identifiés au document graphique 4.2 comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Toutefois, leur abattage est admis, à condition d'être remplacé par des sujets d'essence et de développement, à terme, équivalent, d'essence locale et adaptée au changement climatique (voir en annexe du présent règlement les listes et méthodologies conseillées p.111 à 122).

UD - B-4/ STATIONNEMENT

UD - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- 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.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Pour les aires de stationnement extérieures, le recours à des revêtements perméables devra être privilégié.

UD - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, au moins 10% de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules automobiles doivent être équipées.

- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-2 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence à rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les caractéristiques et le nombre de places créées répondront aux dispositions du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

TYPE DE CONSTRUCTION	OBLIGATION DE REALISATION
Habitat social	1 place/log maximum (cf : Article L151-35 du code de l'urbanisme)
Habitat privé	1 place/log minimum
Bureaux	Surface mini de 20% de la SP
Équipements d'intérêt collectif et services publics / commerces et activités de service	A adapter selon la nature des établissements voir ci-dessous

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que pour les commerces et activités de service autorisés dans la zone :

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...).

UD - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UD - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UD - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès :

- soit depuis un espace public ou privé ouvert ou non à la circulation d'une largeur minimum de 3,50 mètres
- soit depuis un cheminement piéton d'une largeur minimum de 2 mètres.

La largeur des voies de circulation desservant les places de stationnement ne devra pas être inférieure à 5,50 mètres.

UD - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UD - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – 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.

C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement 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.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UD - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence d'objectifs précis fixés par un règlement de ZAC et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par la collectivité lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

- Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de la collectivité compétente dans la gestion des eaux pluviales.

- Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du présent règlement, viendraient compléter les dispositions du présent article.

UD - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°2 et N°7 complètent le règlement de la zone UE.

UE - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UE - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UE - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière
- L'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UE – A-1-3
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UE - A-1-3

UE - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux 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.

UE - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions destinées au logement et leurs annexes liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - 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
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient implantées dans la zone UEb.

UE - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

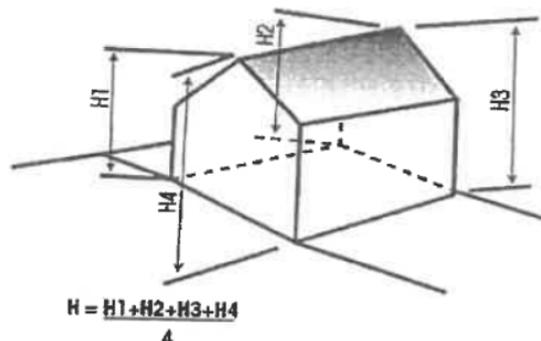
UE - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UE - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

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

- Pour les terrains en pente, la hauteur est égale à la moyenne des hauteurs mesurées aux angles de la construction.



Dans la zone UEa :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 17 mètres.

Cette hauteur sera limitée à 13 mètres dans une bande de 10 mètres mesurée à partir de la limite des zones UB.

Dans la zone UEb :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres.

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

UE - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

B-2-1-1 – 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.

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

UE - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans la zone UEa :

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

Dans la zone UEb :

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

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

UE – B-3-2 Eléments de paysage à protéger

Les alignements d'arbres, répertoriés sur les plans de zonage, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont à protéger. Les abattages éventuels, notamment pour des motifs d'intérêt général liés à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, sont soumis à déclaration préalable. En cas d'abattage, un sujet de développement similaire, d'essence locale et adaptée au changement climatique (voir en annexe du présent règlement les listes et méthodologies conseillées p.111 à 122) devra être replanté.

UE - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures présenteront un espace vide au minimum de 0.15 m entre le sol et le bas de la clôture, au minimum tous les 10 mètres linéaires. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

UE - B-4/ STATIONNEMENT

UE - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

UE - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins la moitié de leur superficie.
- Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux perméables.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :

- largeur 0.80m,
- longueur 2.00m,
- dégagement 1.80m.

- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence à rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les caractéristiques et le nombre de places créées répondront aux dispositions du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Pour les équipements d'intérêt collectif et 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'habitation

Il sera créé une place de stationnement par logement.

UE - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UE - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UE - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 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 répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout accès sur RD et soumis à l'accord du gestionnaire de voirie

UE – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – 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.

C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement 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 appartient les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UE - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence d'objectifs précis fixés par un règlement de ZAC et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par la collectivité lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

- Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de la collectivité compétente dans la gestion des eaux pluviales.

- Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du présent règlement, viendraient compléter les dispositions du présent article.

UE - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1 complète le règlement de la zone UX.

UX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UX - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UX - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone :

- L'exploitation agricole et forestière
- L'hébergement
- Le cinéma
- Le Centre de congrès et d'exposition
- Les autres équipements recevant du public.
- Les salles d'art et de spectacle.

En outre dans la zone UXa :

- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Les hôtels
- Les autres hébergements touristiques

UX - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 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 à l'exception de ceux décrits à l'article UX – A-1-4.
- En zone inondable, l'implantation de réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables.
- Les constructions dans une bande de 5 mètres par rapport aux berges de la rivière Marne.

UX - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées au logement 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, dans la limite d'un seul logement par activité et sous réserve qu'il soit intégré au bâtiment d'activités.

• Dans la zone UXa :

- Au nord de la rue Freycinet :

Les constructions destinées au commerce de gros, au bureau, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt en lien avec le transport fluvial.

- Au sud de la rue Freycinet :

Les constructions destinées au commerce de gros, au bureau, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.

• Dans la zone UXc :

• Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail et au commerce de gros à condition que la surface de plancher soit inférieure à 800 m².

UX - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires 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 :
- 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.

• Dans la zone UXa :

• Les dépôts de matériaux ou de déchets, non couverts pour les aires de stockage supérieures à 1000 m² liées directement ou indirectement avec le transport fluvial.

UX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UX - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

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

• Dans la zone UXa :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone UXa égal à 70%.

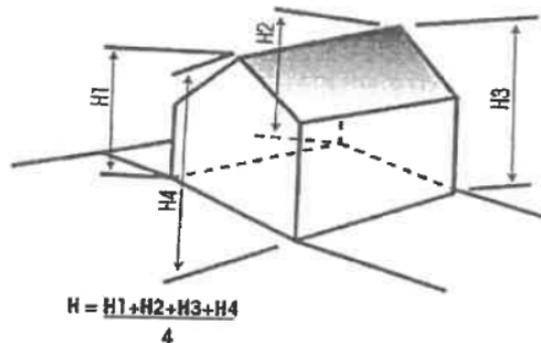
• Dans les zones UXb et UXc :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans les zones UXa ou UXb égal à 60%.

UX - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

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

• Pour les terrains en pente, la hauteur est égale à la moyenne des hauteurs mesurées aux angles de la construction.



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

- **Dans la zone UXa :**

La hauteur totale des constructions nouvelles ne pourra excéder 18 mètres.
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

- **Dans la zone UXb :**

La hauteur totale des constructions nouvelles ne pourra excéder 15 mètres.
En limite des zones UBa1, UBa2, Nj, la hauteur totale des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 mètres sur une profondeur de 15 mètres mesurée à partir de la limite de zone.

- **Dans la zone UXc :**

La hauteur totale des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 mètres.

UX - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UXa :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à :

- Un minimum de 4 mètres de l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer.

- **Dans les zones UXb et UXc :**

A l'exception du secteur couvert par l'OAP N°1, les constructions nouvelles doivent être implantées à :

- 10 mètres de l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer.
- 15 mètres de l'alignement de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny
- 20 mètres de l'alignement de l'avenue du Général Leclerc.

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

UX - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- **Dans la zone UXa :**

En cas de mur aveugle, les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit en retrait soit sur les limites séparatives.

Dans les autres cas, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (13/09/2018) implantée à une distance inférieure à 5 mètres de la limite séparative, l'extension est autorisée dans la limite de la distance à laquelle la construction existante est implantée.

- **Dans les zones UXb et UXc :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (13/09/2018) implantée à une distance inférieure à 5 mètres de la limite séparative, l'extension est autorisée dans la limite de la distance à laquelle la construction existante est implantée.

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

UX - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

B-2-1-1 – Toitures

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

B-2-1-2 – Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement 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 sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture si celle-ci est visible et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,...).
- L'aspect et la couleur des enduits et des parements extérieurs des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

B-2-1-3 – Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les cheminées, les machineries d'ascenseur, les bouches de ventilation, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-4 – Clôtures

- Les clôtures doivent être conçues dans le respect du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).
- 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 des clôtures n'excédera pas 2 mètres, sauf impératif technique particulier.

Dans la zone Uxa :

- Les clôtures sur la voie publique seront constituées de :
 - une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage de couleur sombre non visible depuis le domaine public.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes seront en maçonnerie de brique. Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent seront traités avec la plus grande simplicité.

- Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées de :
 - une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.

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

UX - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UX - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

- **Dans les zones UXb:**

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

- **Dans les zones UXc:**

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

UX - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les haies seront composées d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya : voir en annexe du présent règlement les listes et méthodologies conseillées p.111 à 122).
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m² de la superficie affectée à cet usage.

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être de pleine terre et planté d'arbre du haute tige à raison d'un arbre par 100 m² de pleine terre.

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

UX - B-4/ STATIONNEMENT

UX - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- 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.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

UX - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées.
- Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux poreux.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, au moins 10% de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules automobiles doivent être équipées.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,30 mètres
 - dégagement : 5.50 x 2.30 mètres

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence à rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les caractéristiques et le nombre de places créées répondront aux dispositions du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Pour les équipements d'intérêt collectif et 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'habitation

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Il ne peut être exigé plus d'1 place pour 45 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour deux chambres.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie, d'entrepôt

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination de restauration

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

UX - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations de construction différentes. La réduction est calculée sur le nombre de places mutualisées.

UX - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**UX - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****UX - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 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 répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout accès sur RD et soumis à l'accord du gestionnaire de voirie

Dans la zone UXa :

- Les terrains bordant la Marne auront un accès direct à la rivière soit en quai, soit en berge protégée.

UX - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Un emplacement accessible depuis la voie de desserte doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune.

UX – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UX - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – 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.

C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement 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.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UX - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence d'objectifs précis fixés par un règlement de ZAC et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par la collectivité lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

- Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de la collectivité compétente dans la gestion des eaux pluviales.

- Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du présent règlement, viendraient compléter les dispositions du présent article.

UX - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Ces zones sont concernées par :

Un aléa moyen à fort de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A – A 1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite en dehors des sites urbains constitués. Peuvent être autorisés, les bâtiments à usage agricole, les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères à condition que ces destinations soient autorisées dans la zone.

A - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'habitation à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3
- Le commerce et les activités de service à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3

A - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 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.

A - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sous-réserve que dans la zone A, celles-ci s'établissent seulement dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (13 09 2018).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à condition qu'elles soient implantées dans la zone Aa.

Dans la zone Aa :

- A condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative, les bâtiments agricoles désignés sur le document graphique en tant que

«bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination» peuvent, au titre de l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme, être reconvertis à destination de :

- restauration
- artisanat et le commerce de détail
- activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- hôtels ou autres hébergements touristiques (chambre d'hôte, gîte rural)

A - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

A – B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 5% de la surface totale de la parcelle.
- L'emprise au sol* des annexes* à la construction principale* à usage d'habitation ne doit pas excéder 12 m².

A - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Pour les terrains en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics
- La hauteur totale des constructions à usage d'activité agricole ou forestière ne doit pas excéder 12 m.
- La hauteur de l'extension* d'une construction destinée à l'habitation peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
- La hauteur des annexes* à la construction principale* à usage d'habitation ne doit pas excéder 3,50 mètres.

A – B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

B-2-2-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures seront à faible pente pour ne pas augmenter en hauteur le volume du bâtiment.
- La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

B-2-2-2 - Volumétrie

- Les volumes des constructions seront simples.
- Si la construction de plusieurs bâtiments non contigus est nécessaire, il sera recherché une disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres la plus compacte possible ; la dispersion des éléments bâtis est à éviter. Notamment lorsqu'un logement est nécessaire celui-ci sera de préférence intégré au bâtiment d'activité agricole, sinon son aspect extérieur sera en cohérence avec celui des bâtiments principaux (utilisation de la même gamme de couleur, matériaux similaires, volumétrie simple...).

B-2-2-3 - Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement 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 sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Le bardage en bois naturel (non peint, non lazuré) est recommandé.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc) pour composer et animer les volumes bâtis.

B-2-1-4 – Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.
- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-5 – 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.

A – B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les haies seront composées d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.

La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple les haies composées uniquement de thuya). Voir en annexe du présent règlement les listes et méthodologies conseillées pour le choix des espèces p.111 à 122.

A - B-3-2 Eléments de paysage à protéger

Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, affouillement, exhaussement, recouvrement, drainage etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique et du réseau hydraulique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

En cas d'abattage, un sujet de développement similaire, d'essence locale et adaptée au changement climatique (voir en annexe du présent règlement les listes et méthodologies conseillées p.111 à 122) devra être replanté.

A - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures présenteront un espace vide au minimum de 0.15 m entre le sol et le bas de la clôture, au minimum tous les 10 mètres linéaires. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

A - B-4/ STATIONNEMENT

A - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

A - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

A – C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

- Tout accès sur RD et soumis à l'accord du gestionnaire de voirie
- 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 répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

A – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – 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.

C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Toute évacuation non traitée règlementairement 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.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

A - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence d'objectifs précis fixés par un règlement de ZAC et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par la collectivité lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

- Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions. Le stockage des eaux suivi de leur

restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de la collectivité compétente dans la gestion des eaux pluviales.

- Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du présent règlement, viendraient compléter les dispositions du présent article.

A - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Ces zones sont concernées par :

Un aléa moyen à fort de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°4 et N°6 complètent le règlement de la zone N.

Dans le périmètre de l'OAP N°6, le Plan Local d'Urbanisme ne s'oppose pas à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans les zones N, Nb et Nzh :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole
- L'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N – A-1-3.
- Le commerce et les activités de service
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics excepté ceux qui sont autorisés sous condition à l'article A-1-3.

Dans la zone Na :

- Les constructions nécessaires à L'exploitation agricole et forestière
- L'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N – A-1-3.
- L'artisanat et le commerce de détail
- Le commerce de gros
- Le cinéma
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire excepté celles qui sont autorisées sous condition à l'article A-1-3.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics excepté ceux qui sont autorisés sous condition à l'article A-1-3.

Dans les zones Nj1 et Nj2 :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole
- L'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N – A-1-3.
- Le commerce et les activités de service
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

N - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 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.

En outre dans la zone Nzh :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
- Sont spécifiquement interdits :
 - Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - Les comblements, affouillements, exhaussements,
 - La création de plans d'eau artificiels,
 - Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers,
 - Le défrichement des landes,
 - L'imperméabilisation des sols,
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

N - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :**Dans les zones N et Na :**

- A condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans la zone Na :

- A condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, les constructions nouvelles à destination d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de centre de congrès et d'exposition dans la limite de 5% de la surface de l'unité foncière.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (13 09 2018) à destination d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de centre de congrès et d'exposition.
- Les constructions destinées au logement 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, dans la limite d'un seul logement et sous réserve qu'il soit intégré aux constructions nouvelles ou aux extensions autorisées ci-dessus.

Dans la zone Nb :

- Les installations, aménagements et constructions nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux ou des jardins partagés.

Dans les zones N, Nj1 et Nj2 :

- Les extensions* des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 30% supplémentaire de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU (13 09 2018), non renouvelable par unité foncière*.
- Les annexes* à condition :
 - que leur hauteur soit inférieure à 3.50 mètres
 - et que leur emprise au sol* n'excède pas 12 m².
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m.

N - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**Dans les zones N, Na, Nb, Nj :**

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone Nzh :

- Seuls les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux humides, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE**N - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****N - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol****Dans la zone Na :**

L'emprise au sol des constructions nouvelles, à l'exception des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (13 09 2018), ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone Na égal à 5%.

Dans la zone Nb :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone Nb égal à 5%.

Dans les zones N, Nj1 et Nj2 :

L'emprise au sol* des annexes* à la construction principale* à usage d'habitation ne doit pas excéder 12 m².

N - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions**Dans la zone Na :**

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est au maximum celle de la construction existante la plus haute.
- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

Dans la zone Nb :

- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 3 mètres.

Dans les zones N, Nj1 et Nj2 :

- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
- La hauteur des annexes à la construction principale à usage d'habitation ne doit pas excéder 3,50 mètres.

N - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Toute construction nouvelle doit être implantée en dehors de l'élément de paysage situé le long du ru du Bicheret et du bras Saint-Père, identifié sur le document graphique N° 4.1 au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

Dans les zones Nj1 et Nj2 :

- Les extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (13 09 2018) peuvent être implantées sur les limites séparatives* aboutissant sur la voie de desserte* si la construction existante est implantée en limite séparative. Les extensions ou surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (13 09 2018) sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance. Toutefois, dans le cas d'une distance inférieure à 8 mètres la façade de l'extension ou de la surélévation doit être une façade aveugle*.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m, doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives.

N - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**Dans les zones N, Nj1 et Nj2 :**

- Les annexes détachées de la construction principale sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de celle-ci.

N - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**N - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures****• Dans la zone Nj1 :**

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

• Dans les zones N, Na, Nb, Nj2 :

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture.

B-2-1-2 - Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement 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 sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

B-2-1-3 – Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.
- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-4 – 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. L'ensemble des clôtures sur une unité foncière doit présenter une homogénéité d'aspect.

N - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour les constructions d'intérêt 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.

Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine.

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

- Les murs / clôture identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement* dont l'aspect est en harmonie avec l'aspect du mur.

N - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans les zones Nb, Nj :

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone, doit rester non imperméabilisée.

- La superficie de l'élément de paysage situé le long du ru du Bicheret et du bras Saint-Père, identifié sur le document graphique N° 4.1 au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme doit rester non imperméabilisée.

N - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les plantations d'arbres, d'arbustes, des haies seront composées d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple les haies composées uniquement de thuya). Voir en annexe du présent règlement les listes et méthodologies conseillées p.111 à 122 pour le choix des espèces végétales.
- Dans l'élément de paysage identifié au document graphique N°4.1, situé le long du ru du Bicheret et du bras Saint-Père seules des espèces adaptées au milieu humide doivent être plantées.

N - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Pour les « éléments de paysage naturel » identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et 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 ou écologique de ces espaces.

Les alignements d'arbres, répertoriés sur les plans de zonage, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont à protéger. Les abattages éventuels, notamment pour des motifs d'intérêt général liés à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, sont soumis à déclaration préalable. En cas d'abattage, un sujet de développement similaire, d'essence locale et adaptée au changement climatique (voir en annexe du présent règlement les listes et méthodologies conseillées p.111 à 122) devra être replanté.

N - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures présenteront un espace vide au minimum de 0.15 m entre le sol et le bas de la clôture, au minimum tous les 10 mètres linéaires.

N - B-4/ STATIONNEMENT

N - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- 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.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

N - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 50% de leur superficie.

Dans la zone Nj :

- Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de l'élément de paysage situé le long du ru du Bicheret et du bras Saint-Père, identifié sur le document graphique N° 4.1 au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.
- Les surfaces occupées par des places de stationnement ne pourront excéder 25 m² par unité foncière.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence à rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Pour les équipements d'intérêt collectif et 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'habitation

Il sera créé une place de stationnement par logement.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Constructions nouvelles à destination d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques

Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres.

Constructions nouvelles à destination de restauration

Il doit être aménagé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

N - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 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 répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

- Tout accès sur RD et soumis à l'accord du gestionnaire de voirie

N - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

N - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – 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.

C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Toute évacuation non traitée règlementairement 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.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

N - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence d'objectifs précis fixés par un règlement de ZAC et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par la collectivité lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

- Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de la collectivité compétente dans la gestion des eaux pluviales.

- Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du présent règlement, viendraient compléter les dispositions du présent article.

N - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

TITRE IV– ANNEXES

DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ISSUES DE L'ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016 ET MODIFIEES PAR LE DECRET DU 31 JANVIER 2020

Les articles ci-après sont cités pour information. La législation évoluant, ils peuvent avoir changés depuis la création de ce chapitre, et par conséquent il convient de se référer au code correspondant en vigueur.

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous destinations possibles.

Les destinations de constructions possibles sont :

- L'exploitation agricole et forestière,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Exploitation agricole,
- . Exploitation forestière.

- L'habitation,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Le logement,
- . L'hébergement.

- Le commerce et les activités de service,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'artisanat et le commerce de détail,
- . La restauration,
- . Le commerce de gros,
- . Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- . L'hôtel et autres hébergements touristiques.
- . Le cinéma ;

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- . Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- . Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- . Les salles d'art et de spectacles,
- . Les équipements sportifs,
- . Les autres équipements recevant du public ;

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

Ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'industrie,
- . L'entrepôt,
- . Le bureau.
- . Centre de congrès et d'exposition

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au [1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

. La 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 animaux et des récoltes.

. La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au [2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

. La 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. . La 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 autonomie

Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

. La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

. La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

. La sous-destination « activité de service où s'effectue 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 et accessoirement la présentation de biens.

. La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

. La sous-destination « autres hébergements touristiques » 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.

. La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction 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.

Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- . La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité 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.
- . La 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.
- . La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- . La 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.
- . La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- . La 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 « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- . La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que 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.
- . La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- . La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- . La 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

LEXIQUE

Accès :

L'accès correspond à la limite entre :

- d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;
- d'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie ; petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

Alignement :

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

Annexes :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. 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. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Architecture contemporaine :

L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.

Aveugle (mur) :

Mur dont les ouvertures ne s'ouvrent pas et sont translucides.

Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

Barreaudage :

Ensemble des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon ou de la rambarde d'une fenêtre.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Châssis de toit :

est une fenêtre de toit en pente, dont l'ouvrant est articulé sur la traverse haute. Il est synonyme de vasistas.



Coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope est calculé selon la formule suivante :

CBS = surface Eco-Aménagée : surface de l'unité foncière

La surface éco-aménagée étant la somme des surfaces favorables à la nature sur l'unité foncière.

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- Espaces verts de pleine terre CBS = 1.0

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration des eaux de ruissellement.

Exemple : Jardin maraîcher ou horticole, fosse d'arbre, talus borduré, bassin non étanche.

- Espaces verts sur dalle CBS = 0.7

Terrasse plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le coefficient est ramené à 0.5.

Exemple : Toiture-terrasse végétalisée, dalle végétalisée au rez-de-chaussée au-dessus d'une dalle de parking

- Surfaces semi-ouvertes CBS = 0.5

Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation.

Exemple : Dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, terre armée, pavés drainants ou joints engazonnés.

- Surfaces verticales végétalisées = 0.3

Réalisation de bordures en terre ou dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale.

Exemple : Mur végétalisé à partir du sol, mur végétalisé à partir de dispositif implanté sur le mur vertical, mur de soutènement permettant le développement des végétaux.

- Récupération des eaux de toitures CBS = 0.3

Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures à des fins d'usage domestique, un CBS de 0.3 s'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

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. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Construction principale :

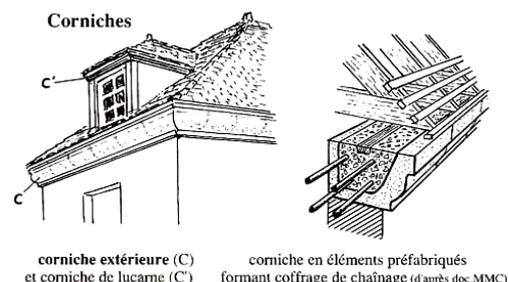
C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Corniche :

A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

Crête :

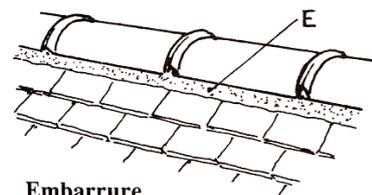
Garnissage en mortier de ciment ou de plâtre formant bourrelet entre des tuiles faîtières posées sur embarrures*.

**Egout (du toit) :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Embarrure :

Mortier de calfeutrage entre les tuiles de couverture et les tuiles faîtières, et de jointoiment entre ces dernières.



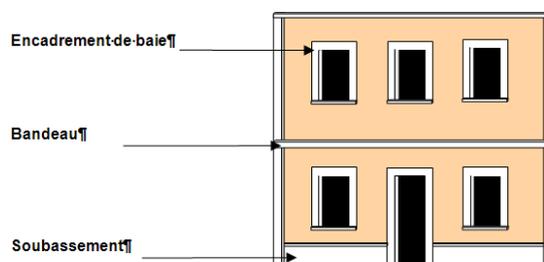
Embarrure

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. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Lorsqu'une partie seulement d'une unité foncière* est comprise dans une zone constructible, seule cette partie de l'unité foncière doit être prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

Encadrement de baie :



Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

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. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Façade aveugle :

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre et comporter des châssis fixes et opaques, toutefois ces dispositifs ne peuvent permettre la vue.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Gabarit :

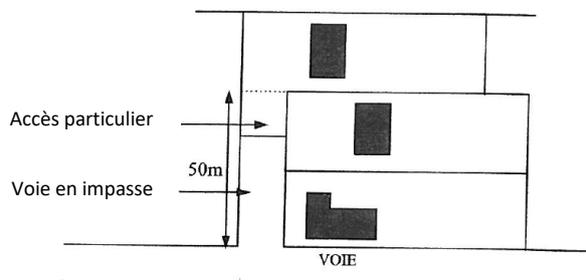
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Impasse (voie en impasse):

Voie sans issue (dite en « cul de sac »)

**Installations classées pour la protection de l'environnement :**

Les installations classées sont au sens de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité,...soit pour la protection de l'environnement...

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement établie par décret en Conseil d'Etat.

Larmier :

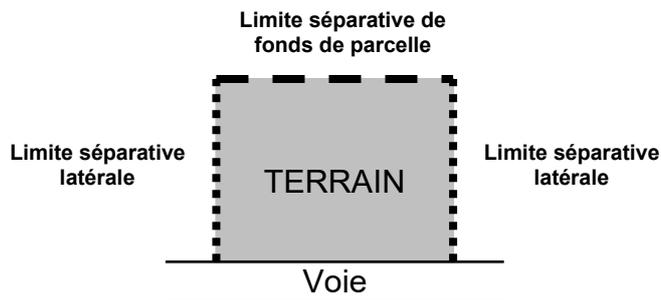
Egalement appelé coupe-larme, c'est la partie saillante transversale basse de la charpente d'une corniche, d'un bandeau ou d'un appui de fenêtre en façade, qui a pour fonction d'éloigner l'eau de ruissellement de la face du mur et donc d'éviter son infiltration.

Limites séparatives :

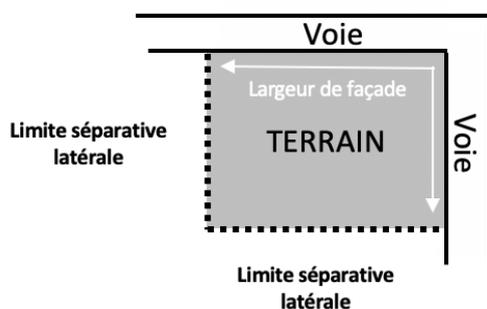
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Limite séparative de fond de parcelle :

Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie ou emprise publique.

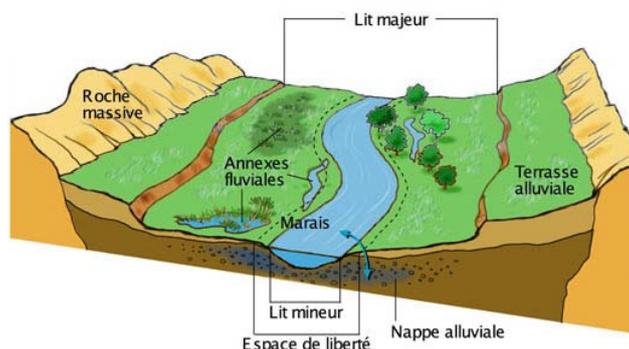


Dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies ou emprises publiques, les deux limites séparatives constituent des limites séparatives latérales et la largeur de la façade s'apprécie sur les deux côtés donnant sur la rue.

**Lit majeur et espace de mobilité d'un cours d'eau:**

Espace situé entre le lit mineur et la limite de la plus grande crue historique répertoriée (Source : Agence de l'eau).

L'espace de mobilité du cours d'eau est l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le ou les chenaux fluviaux assurent des translations latérales pour permettre une mobilisation des sédiments ainsi que le fonctionnement optimum des écosystèmes aquatiques et terrestres (Source : SIARE-Sagea/PNRGF)



Les différents espaces de la rivière (Source : Agence de l'eau)

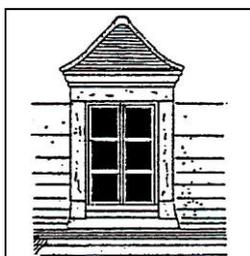
Local accessoire :

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

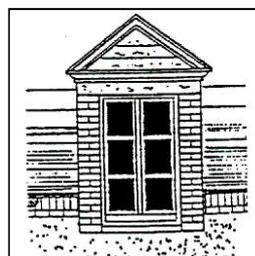
Lucarne :

Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant du jour et de l'air aux combles. Une lucarne à deux versants est une lucarne dite à chevalet ou à fronton, elle se caractérise par un fronton triangulaire sur le devant et 2 pans de toiture.

La lucarne à 3 versants est dite à la capucine, elle se caractérise par un toit à 3 pentes avec une croupe sur le devant.



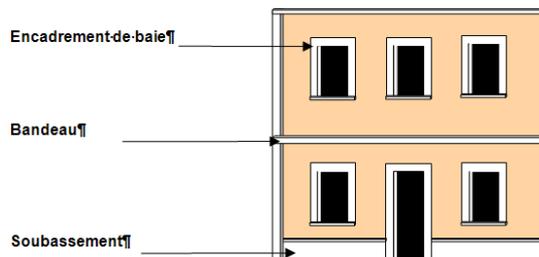
Lucarne à 3 versants



Lucarne à 2 versants

Modénature :

Proportions et disposition de l'ensemble des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

**Muret :**

Petit mur en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1 mètre.

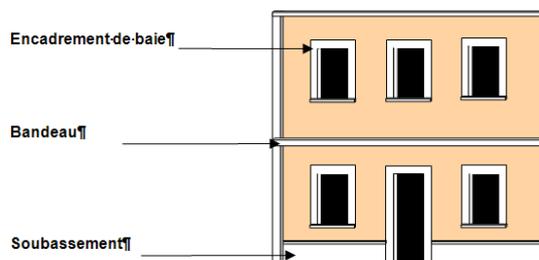
Retournement :

Si un véhicule doit avoir la possibilité de « tourner », l'aménagement exigé sera un sens giratoire.

Si un véhicule doit avoir la possibilité de « se retourner » l'aménagement exigé sera une raquette de retournement.

Soubassement :

Partie inférieure d'un mur, souvent en empiètement de quelques centimètres sur le nu de la façade.



Surface non imperméabilisée :

La surface non imperméabilisée peut être constituée de la surface des espaces verts de pleine terre et des surfaces semi-ouvertes. (voir coefficient de biotope)

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Vantail :

Panneau ou châssis ouvrant ou fixe d'une porte, d'un volet...

Voie de desserte :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

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. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

DEFINITIONS PROPRES A LA ZONE UD

– SEUIL VIVANT

C'est une emprise de deux mètres minimum qui définit la limite d'implantation des constructions. Cette épaisseur constitue une transition non constructible qui fait partie intégrante de la limite des emprises constructibles. Les seuils vivants servent à ménager des passages entre le vocabulaire paysager du parc et celui propre à chacune des emprises construites.

– LES BANDES DE TRANSITION

Le long des voiries qui délimitent le site des bandes de transition de 15 m d'épaisseur sont ménagées afin que de part et d'autre des voies des règles voisines soient appliquées et qu'ainsi une transition progressive s'opère :

- Bande de transition 1 : Epaisseur dans laquelle les règles de hauteurs des zones limitrophes sont adoptées.
- Bande de transition 2 : Epaisseur dans laquelle les règles de hauteurs et de retraits des zones limitrophes sont adoptées.

– HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale détermine la valeur exprimée en mètres à ne pas dépasser entre la cote du niveau aménagé des espaces publics et le point le plus haut d'une construction. La notion de hauteur maximale varie en fonction de la situation de chacune des emprises constructibles dans le parc.

– HAUTEUR DE REFERENCE

La hauteur de référence définit la valeur exprimée en mètres en dessous de laquelle doit se tenir la moyenne des hauteurs des volumes construits, chaque volume étant défini par sa hauteur rapportée à sa surface au sol sauf exception mentionnée à l'article « UD - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions ». Le rapport ainsi établi limite la quantité des volumes construits tout en permettant une expression libre de la composition de chaque emprise constructible. La hauteur de référence permet d'attribuer à chaque emprise un volume construit maximal. Ce volume construit est calculé grâce à la valeur de la hauteur moyenne de l'ensemble des constructions existantes ou projetées dans chaque emprise. Cette hauteur moyenne doit rester inférieure ou égale à celle de la hauteur de référence déterminée.

LISTE D'ESPECES LOCALES RECOMMANDEES
(source : Seine et Marne environnement)



Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en hale	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>Corpinus 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

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>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	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>	Grosellier 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>	Grosellier à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-vertâtre	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

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en hauteur	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / Médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / Médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimache nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
<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, psychrophiles
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
<i>Rumex crispus</i>	Patience crépue		européennes, hygrophiles
<i>Silene flos-cuculi</i>	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

Psychrophile : capable de survivre à des températures froides.

LISTE DES ESPECES INVASIVES A INTERDIRE
(source : Seine et Marne environnement)



Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

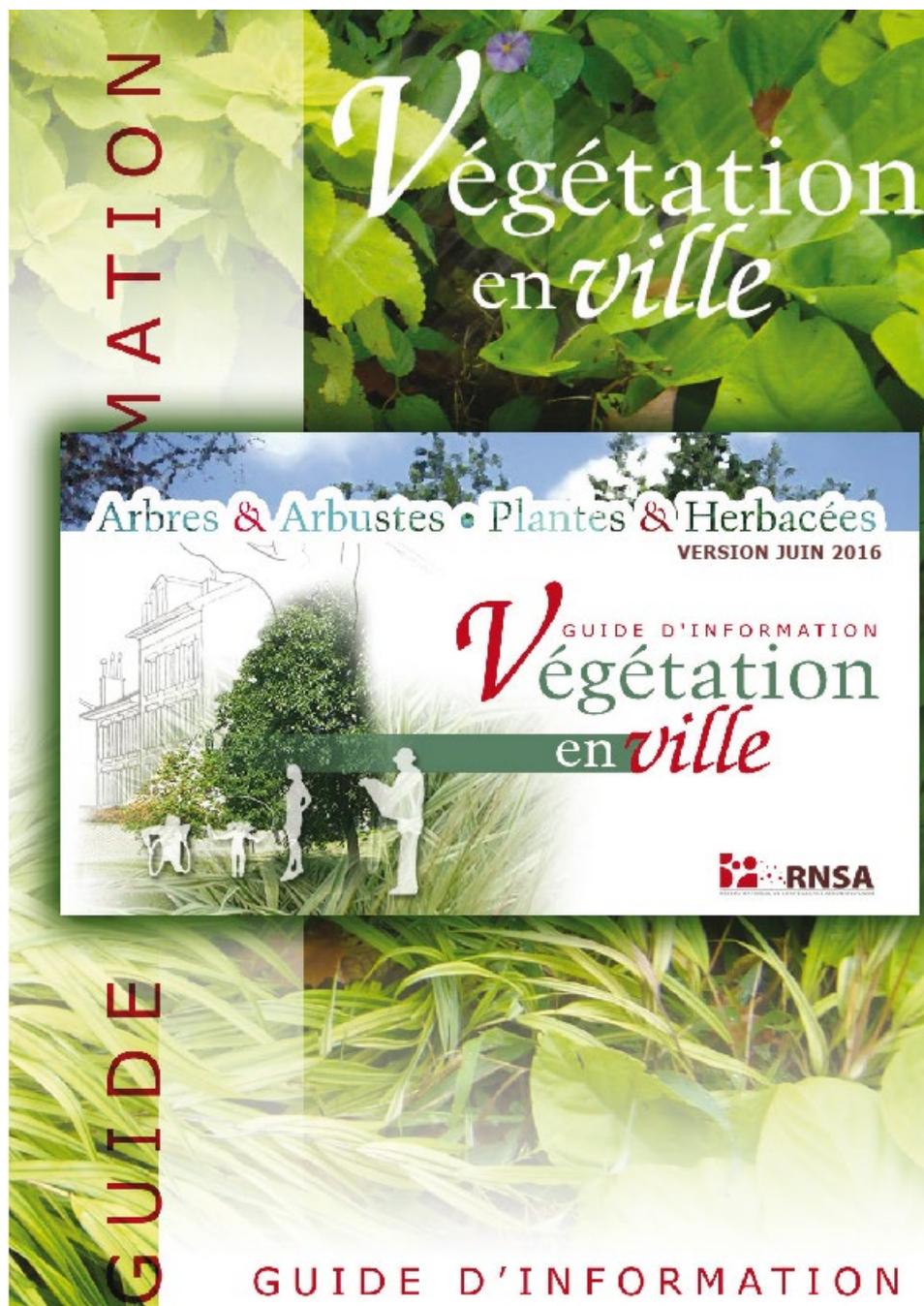
Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. 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
<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 thyrsoiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poirlet) Kerguelen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poirlet	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
<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>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Sisyrinchium austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poiret subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum 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.

GUIDE DE LA VEGETATION EN VILLE
(source : RNSA)



Pour consulter le guide se reporter à l'adresse internet suivante : <http://www.vegetation-en-ville.org>

CHOIX DES ESPECES ADAPTEES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE (source : CAUE 77)

En complément de la liste de végétaux d'essence locale, il est nécessaire de prendre en considération lors du choix d'une espèce végétale :

- Les futures évolutions climatiques et environnementales. Compte tenu du réchauffement climatique il est vivement recommandé de limiter les plantations monospécifiques, même de végétaux locaux, et de privilégier au maximum la DIVERSITÉ des essences.
- Les caractéristiques propres au site. Choisir des végétaux adaptés aux sites demande des compétences et expériences importantes, il est donc conseillé de faire appel à des spécialistes (paysagistes, pépiniéristes).

Pour « planter le bon arbre au bon endroit », la méthode VECUS peut faciliter la prise de décision :

- Arbre adapté au **VOLUME** disponible
- Arbre adapté à l'**ESTHETIQUE** du lieu
- Arbre adapté au **CLIMAT**
- Arbre adapté à l'**USAGE**
- Arbre adapté au **SOL** en place

Pour en savoir plus sur la méthode VECUS, consulter le lien :

<https://www.arbrecaue77.fr/en-savoir-plus-sur-la-methode-v-e-c-u-s>

Il existe des bases de données permettant de faire des choix sur ces 5 critères. Pour les arbres de petit développement (moins de 10 m) le CAUE 77 a développé l'application suivante :

<https://www.arbrecaue77.fr/petits-arbres-et-methode-v-e-c-u-s>

Pour les autres végétaux (grands arbres notamment) il est possible d'utiliser la base de données suivante :

<https://www.florisciope.io/>

Pour les haies vous pouvez consulter les documents figurant dans le lien suivant :

<https://www.caue77.fr/content/creer-une-haie>

NORMES DE STATIONNEMENT VELO INDUITES PAR L'ARRETE DU 30 JUIN 2022

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos mentionnées aux articles R. 113-11 à R.

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principale
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	- 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment - 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	- 10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment - 10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	- 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14) - Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

113-18 du code de la construction et de l'habitation disposent d'un **minimum de deux emplacements**. Chaque emplacement induit une **surface de stationnement de 1,5 m² au minimum**, hors espace de dégagement.

CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX : LA REGLEMENTATION ET LES BONNES PRATIQUES

Carte des risques de retrait-gonflement des argiles - Source : Géorisques - BRGM - 2020