

COMMUNE  
DE  
CHAMPS-SUR-MARNE



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4.1. Règlement – Pièces écrites

**PLU approuvé le  
27/02/2017**

**Modification n°1 approuvée  
le 24/09/2018**

**Modification n°2 approuvée  
le 30/09/2019**

**Modification simplifiée n°1  
approuvée le 27/09/2021**

**MAIRIE DE CHAMPS-SUR-MARNE**

B.P. 1 Champs-sur-Marne  
77427 Marne-la-Vallée Cedex 2

Téléphone : 01 64 73 48 48

Fax : 01.64.73.48.12

<http://www.ville-champssurmarne.fr/>

**VISA**

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	4
CHAPITRE 2 - ADAPTATIONS MINEURES.....	4
CHAPITRE 3 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES À LA RÈGLE .....	4
CHAPITRE 4 - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES .....	4
CHAPITRE 5 – RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES.....	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA .....	11
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC .....	26
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD.....	41
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE .....	53
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG.....	66
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI .....	84
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	96
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUA.....	97
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUC .....	108
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUD.....	118
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....	128
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N .....	129
TITRE V : ANNEXES .....	I
ANNEXE I : DEFINITIONS.....	I
ANNEXE II : RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U. ....	XXVI
ANNEXE III : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX.....	XXVIII
ANNEXE IV : ENVELOPPE D'ALERTE ZONES HUMIDES .....	XXX
ANNEXE V : BÂTIMENTS REMARQUABLES .....	XXXI
ANNEXE VI : ESSENCES LOCALES A PRIVILEGIER, ESPECES INVASIVES A PROSCRIRE .....	XXXII

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants, L.152-1 et suivants, L.153-1 et suivants du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU ainsi qu'aux articles R.123-1 à R.123-14 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

## CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Champs-sur-Marne.

## CHAPITRE 2 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Des adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone peuvent être accordées par l'autorité compétente, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, en application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme.

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

- pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## CHAPITRE 3 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES À LA RÈGLE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effets sur les règles ou qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec celles-ci.

## CHAPITRE 4 - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES

Au titre des articles L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Cette autorisation est applicable uniquement pour les bâtiments détruits ou démolis suite à un sinistre, sans changement d'usage, et dans la limite de la Surface de Plancher détruite.

## **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 1 des zones concernées.

### **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES DANS L'ENSEMBLE DES ZONES**

#### **« Bâtiments remarquables » :**

La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables », répertoriés en annexe V du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus à l'article 2.

#### **« Espaces Boisés Classés » (EBC) :**

Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

#### **« Espaces Vert Protégés » (EVP) :**

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R 123.11 du Code de l'urbanisme. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf dans les cas prévus à l'article 2.

#### **« Terrains cultivés à Protéger » (TCP) :**

Les terrains cultivés à protéger sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R 123.11 du Code de l'urbanisme. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf dans les cas prévus à l'article 2.

#### **« Trame Verte et Bleue » (TVB) :**

La trame verte et bleue est inscrite aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R 123.11 du Code de l'urbanisme. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf dans les cas prévus à l'article 2.

#### **Coupes et abattages d'arbres :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Prescriptions apposées aux zones incluant des routes départementales :**

Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols liés à des aménagements d'infrastructure routière.

#### **Clôtures :**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L421-4 et R 421-11 et suivant du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal de Champs-sur-Marne du 12 novembre 2007.

**Aménagements, installations et travaux :**

Les aménagements, installations et travaux définis aux articles L421-2 et L421-4 du Code de l'Urbanisme sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L421-1 et suivants ainsi que R421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Installations dites SEVESO**

Les installations classées pour la protection de l'environnement\* soumises à la directive européenne 2012/18/UE du parlement européen et du Conseil du 4 juillet.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 2 des zones concernées.

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES DANS L'ENSEMBLE DES ZONES**

**« Bâtiments remarquables » répertoriés :**

Tout projet de destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre du III-2° de l'article L.151-19 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L.451-1 et R.451-1 et suivants du code de l'urbanisme. La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

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

**« Espaces Vert Protégés » (EVP) :**

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R 123.11 du Code de l'urbanisme. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

Seules y sont autorisées des modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent atteinte ni à la qualité paysagère, ni aux continuités écologiques et préserve la superficie totale de l'espace vert dans l'unité foncière.

**« Terrains cultivés à Protéger » (TCP) :**

Au sein des terrains cultivés à protéger, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf les constructions en lien avec leur affectation (abris de jardin, serre, clôtures, locaux d'accueil des jardins partagés).

### **« Trame Verte et Bleue » (TVB) :**

Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue sont inscrits au plan de zonage au titre de l'article R123-11 i) du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à l'un de ces éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve les fonctionnalités de la Trame Verte et Bleue et maintient son unité et son caractère. La disparition ou l'altération des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ne peut en aucun cas supprimer sa protection.

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Seules y sont autorisées des modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent atteinte ni à la qualité paysagère, ni aux continuités écologiques et préserve la superficie totale des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENTS**

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones.

### **1 - NORMES DE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON-MOTORISES POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION**

Lorsque les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées.

Cet espace réservé devra comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Il sera demandé par opération :

- un minimum de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- un minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m<sup>2</sup>, cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup> ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m<sup>2</sup>, cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m<sup>2</sup>.

Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

### **3 - NORMES DE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON-MOTORISES POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX OU À L'ARTISANAT**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos représentant un minimum de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Il devra avoir une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.

### **4 - NORMES DE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON-MOTORISES POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'INDUSTRIE OU À LA FONCTION D'ENTREPÔT**

Un équivalent de 1,5% minimum de la Surface de Plancher devra être affecté au remisage des deux-roues non-motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m<sup>2</sup>, cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup> ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m<sup>2</sup>, cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m<sup>2</sup>.

### **5 - NORMES DE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON-MOTORISES POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER**

Il sera réalisé 1 place (soit 1 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher) pour 10 chambres.

### **6 - NORMES DE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON-MOTORISES POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE DE PLUS DE 500 m<sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER**

Il sera réalisé à minima 1 place pour 10 employés.

### **7 - NORMES DE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON-MOTORISES POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Il sera réalisé à minima 1 place pour 10 employés



Il sera réalisé à minima 1 place pour 8 à 12 élèves pour les établissements scolaires

Cet espace réservé comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

#### *Extrait du rapport de présentation*

*Il s'agit du centre ancien traditionnel de Champs-sur-Marne.*

*Il est affecté à l'habitat, aux commerces et services.*

*Les constructions anciennes y sont souvent édifiées à l'alignement des voies, ou en continu le long des cours, et conservent leur volumétrie traditionnelle.*

*La vocation mixte et le caractère de ce centre méritent d'être préservés tout en permettant une densification raisonnable.*

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

### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET LES UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:**

- Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- Toute construction nouvelle à moins de 6 mètres du haut de la berge du ru du Merdereau.
- L'entreposage des caravanes autre que celui autorisé à l'article UA 2.
- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières.

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **SONT AUTORISEES, SOUS CONDITIONS, LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:**

- Les constructions ou les installations à destination d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation.

- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :
  - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
  - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
  - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
  
- L'entreposage des caravanes à condition qu'il ait lieu :
  - Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23
  - Ou dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
  
- Pour toute opération visant à créer trois logements et plus, y compris le logement d'origine s'il est conservé, 60 % des logements de l'opération doivent avoir chacun une surface de plancher au moins égale à un T3.  
 Cette obligation n'est pas applicable aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers, ni aux logements locatifs sociaux.

<b>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

**1 – ACCES**

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

Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie.

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La largeur des accès particuliers sera de 3,00 m minimum.

## **2 - VOIRIE**

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

Les voies privées à créer devront avoir les caractéristiques suivantes sur toute la longueur :

- une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres si elles desservent plus de 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- une largeur d'emprise au moins égale à 5 mètres si elles desservent entre 301 et 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- une largeur d'emprise au moins égale à 3,5 mètres si elles desservent entre 150m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces prescriptions devront également pouvoir être respectées en cas de nouvelle(s) construction(s) ultérieure(s).

Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 20 m de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie.

Des impasses avec une raquette de retournement peuvent être autorisées si elles desservent plus de 3 constructions.

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

### **TERRAINS DESSERVIS PAR DES ROUTES DÉPARTEMENTALES**

Les créations et modifications d'accès riverains et de voies se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

## **1 - EAU POTABLE**

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

## **2 - ASSAINISSEMENT**

### **a) Eaux usées**

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

Le rejet des eaux résiduaires artisanales et industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

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

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

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

### **b) Eaux pluviales**

Il est demandé aux pétitionnaires de compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols, par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou d'autres techniques alternatives (noues, structures alvéolaires, structure de trottoir, ...). Le dimensionnement du mode de gestion des eaux pluviales est décrit page 26 du zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales en annexe du PLU.

La première solution recherchée sera d'une part l'infiltration des eaux de toiture et, d'autre part, le rejet des eaux de ruissellement prioritairement dans le milieu naturel et, en dernier recours dans le réseau d'eaux pluviales suivant un débit de fuite maximum fixé à 2 l/s/ha.

Cette disposition s'applique pour toutes nouvelles constructions et uniquement aux extensions de plus de 50m<sup>2</sup>. Ces dernières sont dispensées de toutes mesures compensatoires. Dans le cas d'une extension, seule l'emprise au sol de l'extension sera prise en compte pour le dimensionnement.

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

L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux (type débourbeur déshuileur ou autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes) installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite infiltrées ou rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

### **3 - AUTRES RESEAUX (DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE, GAZ, CÂBLE, ETC.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

En outre, les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

Le cas échéant, l'antenne de télévision sera placée de façon à être la moins visible possible depuis les voies publiques; sa position et sa hauteur figureront sur la demande de permis de construire.

### **4 - COLLECTE DE DÉCHETS**

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles<sup>1</sup>, doivent comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les conteneurs nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

D'une façon générale, les conteneurs présentés à la collecte ne doivent pas entraver la libre circulation de l'espace public. Ils doivent être présentés sur ou près du domaine public à l'emplacement éventuellement signalé par un marquage au sol ou à l'entrée des voies inaccessibles aux camions afin d'éviter les manœuvres inutiles et dangereuses et ainsi faciliter le travail des équipages de collecte.

---

<sup>1</sup> Sont considérées comme habitations individuelles, au titre de cet article, les logements disposant d'un accès particulier sur l'espace public

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### Dans le secteur UA

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait si la continuité bâtie est assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise de voies privées par des bâtiments en bon état ou des clôtures. Dans ce cas, le retrait minimum sera de 5 mètres.

#### Dans le secteur UAa

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques.

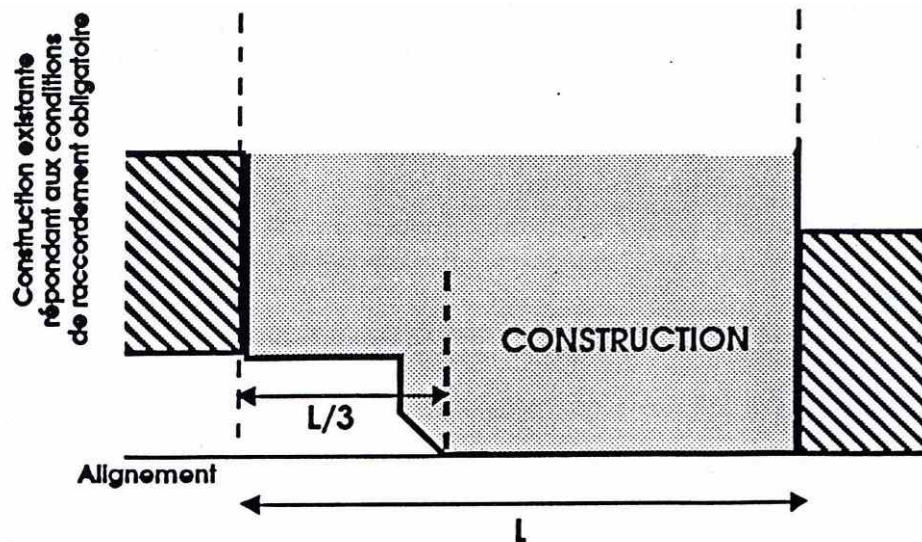
Une implantation différente pourra être autorisée, voire imposée, en cohérence avec les constructions avoisinantes : organisation autour d'une cour existante, opération d'ensemble...

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

#### Des dispositions différentes seront appliquées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus du linéaire dans le cas d'un adossement unique (croquis n°1), et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement, dans ce cas la façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie ;





*Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :*

- pour les bâtiments annexes,
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que :
  1. la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,

### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit en retrait de celles-ci en respectant les marges d'isolement suivantes :

- La hauteur à l'égout de la façade, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 8 m.
- La moitié de la hauteur à l'égout de la façade, lorsque celle-ci est aveugle, avec un minimum de 2,50 m.

Ces marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Les piscines devront obligatoirement respecter une marge d'isolement de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

- Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement existante obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m.
- Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UA.6.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes:
  - que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
  - que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Les annexes.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions principales non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale à la plus grande hauteur des deux façades en vis-à-vis, mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de :

- 8 mètres si l'une des façades comporte des baies,
- 2,50 mètres dans le cas contraire.

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, une diminution de la distance obligatoire entre deux bâtiments pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m par bâtiment.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :
  - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
  - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairément des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur UA

A partir de la limite d'implantation autorisée, la hauteur totale, en tout point, des constructions nouvelles par rapport au sol naturel, ne doit pas excéder :

- 14 mètres dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies existantes,
- 11 mètres au-delà de cette bande.

Dans le secteur UAa

La hauteur totale des constructions est limitée à 9,00 m par rapport au niveau du sol naturel.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire dans l'épannelage défini par les constructions existantes en limites séparatives pour l'ensemble du secteur.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :

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

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTEGER**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

**TOITURES**

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

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 35° et 45°.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :

- A l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant en cohérence avec celui-ci,
- A un projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont l'inclinaison est inférieure à 35°. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures à aspect bois sont

autorisées, en revanche les toitures ayant l'aspect de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

### **MATÉRIAUX ET COULEURS**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

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

### **MENUISERIES**

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

### **CLÔTURES**

En bordure des voies, la clôture sera exclusivement constituée d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical.

En limite séparative, elles pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale, d'éléments d'aspect bois.

Dans tous les cas, l'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m.

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

L'aménagement de bâtiments existants à destination de commerce ou d'activités artisanales, pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

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

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

### **« BÂTIMENTS REMARQUABLES » RÉPERTORIÉS EN ANNEXE V:**

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

*Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pour :*

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

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - GÉNÉRALITÉS**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 50 %
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension, ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 11 du présent article.

Les places commandées sont autorisées :

- Pour les constructions à destination d'habitat de moins de trois logements,
- Pour les parkings en ouvrage destinés aux logements dans la limite de 10 % du nombre total des places réglementaires.

## **2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

Les constructeurs sont tenus de respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

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

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deuxième et troisième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

## **3 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION**

### **Stationnement des véhicules motorisés pour les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :**

Il sera prévu :

- **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

### **Cas particuliers : habitats adaptés**

Pour l'application des règles ci-dessus :

- dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées, handicapées et hébergement d'urgence : un logement est l'équivalent de 3 lits.

- dans les établissements d'hébergement pour étudiants, jeunes travailleurs et résidences services : un logement est l'équivalent de 4 chambres.

#### **Stationnement des véhicules motorisés pour les autres constructions destinées à l'habitation**

Il sera prévu au minimum :

- **2 places** par logement dont une couverte.

#### **4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE**

##### **Stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **2 places** pour une surface inférieure ou égale à **90 m<sup>2</sup>** de surface de vente.
- **1 place** pour chaque tranche entamée de **50 m<sup>2</sup>** de surface de vente supplémentaire.

#### **5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX**

##### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au maximum :

- **1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher** à moins de 500 m des gares du RER A et du GPE
- **1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher** à plus de 500 m des gares du RER A et du GPE.

#### **6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'ARTISANAT**

##### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **2 places** pour une surface de plancher inférieure ou égale à **90 m<sup>2</sup>**.
- **1 place** pour chaque tranche entamée de surfaces de plancher de **50 m<sup>2</sup>** supplémentaire.

#### **7 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES A L'INDUSTRIE ET À L'ENTREPOT**

##### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de Surface de Plancher de 150 m<sup>2</sup>.

#### **8 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER**

##### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu **1 place** par chambre.

#### **9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisées et deux roues non motorisées) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

## **10 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

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

## **11 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES**

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les dimensions des places de stationnement automobiles sont les suivantes :

- 5,00 m x 2,30 m + 6,00 m x 2,30 m de dégagement

Les dimensions des emplacements pour personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

### **OBLIGATION DE PLANTER**

Dans l'ensemble de la zone :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Seules les essences locales sont autorisées et la plantation d'espèces invasives est interdite.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espaces paysagers et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur UAa :

20 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces de pleine terre.

### **PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Dans les parcs de stationnement de plus de 10 emplacements, ces arbres seront répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'aire de stationnement et sur ses abords directs, afin de favoriser l'ombrage et d'éviter l'effet « nappe » de parking.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites séparatives, doivent en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.



Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 10 emplacements. Pour les aires de stationnements de plus de 20 emplacements, des rangées d'arbres ou de haies vives seront plantées afin de diviser l'aire de stationnement en modules comportant au maximum 10 places chacun.

*Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :*

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

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

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

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles, ces dispositifs devront être intégrés dans la conception.

### **ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

**CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC****CARACTERE DE LA ZONE***Extrait du rapport de présentation*

Il s'agit d'un ensemble de quartiers d'habitat collectif construits dans le cadre de la ville nouvelle.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES****SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET LES UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:**

- Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Toute construction nouvelle à moins de 6 mètres du haut de la berge du ru du Merdereau.
- La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme.
- L'entreposage des caravanes autre que celui autorisé à l'article UC 2.
- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières.

**ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****SONT AUTORISEES, SOUS CONDITIONS, LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:**

- Les constructions ou les installations à destination d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation.

- Les installations classées sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :
  - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
  - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
  - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- L'entreposage des caravanes à condition qu'il ait lieu :
  - Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23
  - Ou dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

#### **1 – ACCES**

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

Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie.

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliqueront pas pour :

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

## 2 - VOIRIE

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

Les voies privées à créer devront avoir les caractéristiques suivantes sur toute la longueur :

- une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres si elles desservent plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- une largeur d'emprise au moins égale à 5 mètres si elles desservent entre 301 et 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- une largeur d'emprise au moins égale à 3,5 mètres si elles desservent entre 150 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces prescriptions devront également pouvoir être respectées en cas de nouvelle(s) construction(s) ultérieure(s).

Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 20 m de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie.

Des impasses avec une raquette de retournement peuvent être autorisées si elles desservent plus de 3 constructions.

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

### **TERRAINS DESSERVIS PAR DES ROUTES DÉPARTEMENTALES**

Les créations et modifications d'accès riverains et de voies se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

### **1 - EAU POTABLE**

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

## **2 - ASSAINISSEMENT**

### **a) Eaux usées**

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

Le rejet des eaux résiduaires artisanales et industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

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

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

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

### **b) Eaux pluviales**

Il est demandé aux pétitionnaires de compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols, par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou d'autres techniques alternatives (noues, structures alvéolaires, structure de trottoir, ...). Le dimensionnement du mode de gestion des eaux pluviales est décrit page 26 du zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales en annexe du PLU.

La première solution recherchée sera d'une part l'infiltration des eaux de toiture et, d'autre part, le rejet des eaux de ruissellement prioritairement dans le milieu naturel et, en dernier recours dans le réseau d'eaux pluviales suivant un débit de fuite maximum fixé à 2 l/s/ha.

Cette disposition s'applique pour toutes nouvelles constructions et uniquement aux extensions de plus de 50 m<sup>2</sup>. Ces dernières sont dispensées de toutes mesures compensatoires. Dans le cas d'une extension, seule l'emprise au sol de l'extension sera prise en compte pour le dimensionnement.

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

L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux (type débourbeur déshuileur ou autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes) installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite infiltrées ou rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

### **3 - AUTRES RESEAUX (DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE, GAZ, CÂBLE, ETC.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

En outre, les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

Le cas échéant, l'antenne de télévision sera placée de façon à être la moins visible possible depuis les voies publiques; sa position et sa hauteur figureront sur la demande de permis de construire.

### **4 - COLLECTE DE DÉCHETS**

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles<sup>2</sup>, doivent comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les conteneurs nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

D'une façon générale, les conteneurs présentés à la collecte ne doivent pas entraver la libre circulation de l'espace public. Ils doivent être présentés sur ou près du domaine public à l'emplacement éventuellement signalé par un marquage au sol ou à l'entrée des voies inaccessibles aux camions afin d'éviter les manœuvres inutiles et dangereuses et ainsi faciliter le travail des équipages de collecte.

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

---

<sup>2</sup> Sont considérées comme habitations individuelles, au titre de cet article, les logements disposant d'un accès particulier sur l'espace public

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
- Soit en retrait d'au moins 2 m de l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

*Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :*

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que :
  1. la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies en respectant les marges d'isolement suivantes :

- La hauteur à l'égout de la façade, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 8 m.
- La moitié de la hauteur à l'égout de la façade, lorsque celle-ci est aveugle, avec un minimum de 2,50 m.

Ces marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Les piscines devront obligatoirement respecter une marge d'isolement de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

- Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement existante obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m.
- Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UC.6.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes:
  - que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
  - que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
  - Les annexes
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 8 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies,
- la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 2,50 m.

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, une diminution de la distance obligatoire entre deux bâtiments pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m par bâtiment.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :
  - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
  - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la superficie de la propriété.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :

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



## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 18 m par rapport au niveau du sol naturel.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTEGER**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

### **TOITURES**

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

En cas d'extension accolée au bâtiment existant, la pente des toitures devra s'harmoniser avec les pentes existantes.

Les ouvrages techniques en toitures seront soit capotés\* en rapport avec le traitement des façades, soit d'une grande qualité visuelle et intégrés dans la composition architecturale.

Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures (dans la pente de toiture ou sur les toits terrasses). Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

### **MATÉRIAUX ET COULEURS**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

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

### **MENUISERIES**

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

## CLÔTURES

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

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m en façade sur la voie publique et en limites séparatives.

L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

Les murs bahut devront s'harmoniser avec les murs de façade des constructions.

L'aspect, la couleur et les matériaux des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **En bordure des voies :**

En cas de réalisation d'une clôture, elle pourra être constituée :

- soit d'une haie vive,
- soit de 1/3 de muret et 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale,
- soit d'un grillage en mailles fines et/ou rigides doublé d'une haie vive,

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, elle pourra être de type clôture barreaudée.

### **Sur limites séparatives :**

Les limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit,
- soit d'un grillage en mailles fines et/ou rigides,
- soit d'une grille verticale d'aspect métallique,
- soit de panneaux d'aspect bois.

Elles pourront être ou non doublées de haies vives.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et de la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes), doublées ou non de barreaudages ou de grillage à maille carré ou rectangulaire de 15cm de côté minimum.

### **« BÂTIMENTS REMARQUABLES » RÉPERTORIÉS EN ANNEXE V:**

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal

et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - GÉNÉRALITÉS**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 50 %
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension, ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 11 du présent article.

### **2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

Les constructeurs sont tenus de respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

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

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

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deuxième et troisième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

### **3 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION** **Stationnement des véhicules motorisés pour les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :**

Il sera prévu :

- **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Cependant, si la construction est située à moins de 500 m autour d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, ce nombre pourra être de 0,5 place par logement.

#### **Cas particuliers : habitats adaptés**

Pour l'application des règles ci-dessus :

- dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées, handicapées et hébergement d'urgence : un logement est l'équivalent de 3 lits.
- dans les établissements d'hébergement pour étudiants, jeunes travailleurs et résidences services : un logement est l'équivalent de 4 chambres.

#### **Stationnement des véhicules motorisés pour les autres constructions destinées l'habitation**

Il sera prévu au minimum :

- **2 places** par logement.

Cependant, si la construction est située à moins de 500 m autour d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, ce nombre pourra être de 1 place par logement.

#### **4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE**

##### **Stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **2 places** pour une surface inférieure ou égale à **90 m<sup>2</sup>** de surface de vente.
- **1 place** pour chaque tranche entamée de **50 m<sup>2</sup>** de surface de vente supplémentaire.

Cependant, si la construction est située à moins de 500 m autour d'une gare, ce nombre pourra être de 1 place pour une surface de vente inférieure ou égale à 90 m<sup>2</sup>.

#### **5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX**

##### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés (voitures et deux roues motorisées)**

Il sera prévu au maximum :

- **1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher** à moins de 500 m des gares du RER A et du GPE
- **1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher** à plus de 500 m des gares du RER A et du GPE.

#### **6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'ARTISANAT**

##### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **2 places** pour une surface de plancher inférieure ou égale à **90 m<sup>2</sup>**.
- **1 place** pour chaque tranche entamée de surface de plancher de **50 m<sup>2</sup>** supplémentaire.

#### **7 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES A L'INDUSTRIE ET À L'ENTREPOT**

##### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de Surface de Plancher de 150 m<sup>2</sup>.

La taille de l'emplacement est dimensionnée par 15 mètres en longueur et 2,5 mètres en largeur.

## **8 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER**

### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu :

- **1 place** par chambre.

## **9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisées et deux roues non motorisées) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

## **10 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

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

## **11 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES**

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les dimensions des places de stationnement automobiles sont les suivantes :

- 5,00 m x 2,30 m + 6,00 m x 2,30 m de dégagement

Les dimensions des emplacements pour personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Seules les essences locales sont autorisées et la plantation d'espèces invasives est interdite.

20% au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces de pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe 1 du présent règlement.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espaces paysagers et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup>.

#### **PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Dans les parcs de stationnement de plus de 10 emplacements, ces arbres seront répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'aire de stationnement et sur ses abords directs, afin de favoriser l'ombrage et d'éviter l'effet « nappe » de parking.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites séparatives, doivent en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 10 emplacements. Pour les aires de stationnements de plus de 20 emplacements, des rangées d'arbres ou de haies vives seront plantées afin de diviser l'aire de stationnement en modules comportant au maximum 10 places chacun.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :

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

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

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

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles, ces dispositifs devront être intégrés dans la conception.

**ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.



## CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE

#### Extrait du rapport de présentation

Il s'agit de la Cité Descartes. Elle comporte 5 secteurs :

- UDa : Le quartier de Gare, composé d'équipements, de bureaux, de commerces, de services en rez-de-chaussée d'immeubles de logements.
- UDb : La Cité scientifique, qui accueille centre de recherche et de formation ainsi que quelques activités tertiaires mais également des constructions à destination d'habitation sous forme d'établissements d'hébergement pour étudiants, jeunes travailleurs et résidences service et pourra accueillir de l'hébergement hôtelier.
- UDC : Le Parc d'Activités, qui accueille des bureaux, des ateliers, des laboratoires, des commerces.
- UDD : Le triangle qui a vocation à recevoir des opérations de bureaux, d'activités, de services, de commerces, de logements et/ou d'hébergement hôtelier.
- UDe : Le pôle aquatique regroupant notamment plusieurs bassins, un espace santé, un solarium.

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

### ARTICLE UD1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

**SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET LES UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:**

#### Dans l'ensemble de la zone UD :

- Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- L'entreposage des caravanes autre que celui autorisé à l'article UD 2.
- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières.

#### Dans les secteurs UDa et UDD :

- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.

#### Dans le secteur UDC :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles autorisées à l'article UD 2

**Dans le secteur UDe :**

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles autorisées à l'article UD 2
- Les constructions ou les installations à destination d'activités artisanales.
- Les constructions ou les installations à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE****Plan d'Exposition au Bruit :**

Le territoire communal est couvert par la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Lognes Emerainville.

Y sont interdites toutes les occupations du sol visées aux articles L147-5 du code de l'urbanisme relatifs aux dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

**ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**SONT AUTORISEES, SOUS CONDITIONS, LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**

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

- Les constructions ou les installations à destination d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation.
- Les installations classées sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :
  - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
  - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
  - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- L'entreposage des caravanes à condition qu'il ait lieu :
  - Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23
  - Ou dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

**Dans les secteurs UDe et UDe :**

- Les constructions à destination d'habitation répondant aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité ;
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;
  - qu'elles ne dépassent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

**1 – ACCES**

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

Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie.

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**2 - VOIRIE**

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

La création de nouvelles voies privées en impasse est autorisée, à condition qu'elles comportent une aire de retournement dans leur partie terminale si elles desservent plus de trois constructions. Ceci doit permettre que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de Collecte des ordures ménagères, puissent y faire demi-tour.

**TERRAINS DESSERVIS PAR DES ROUTES DÉPARTEMENTALES**

Les créations et modifications d'accès riverains et de voies se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

### **1 - EAU POTABLE**

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

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

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

Le rejet des eaux résiduaires artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

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

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

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

#### **b) Eaux pluviales**

Il est demandé aux pétitionnaires de compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols, par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou d'autres techniques alternatives (noues, structures alvéolaires, structure de trottoir, ...). Le dimensionnement du mode de gestion des eaux

pluviales est décrit page 26 du zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales en annexe du PLU.

La première solution recherchée sera d'une part l'infiltration des eaux de toiture et, d'autre part, le rejet des eaux de ruissellement prioritairement dans le milieu naturel et, en dernier recours dans le réseau d'eaux pluviales suivant un débit de fuite maximum fixé à 2 l/s/ha.

Cette disposition s'applique pour toutes nouvelles constructions et uniquement aux extensions de plus de 50m<sup>2</sup>. Ces dernières sont dispensées de toutes mesures compensatoires. Dans le cas d'une extension, seule l'emprise au sol de l'extension sera prise en compte pour le dimensionnement.

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

L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux (type débourbeur déshuileur ou autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes) installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite infiltrées ou rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

### **3 - AUTRES RESEAUX (DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE, GAZ, CÂBLE, ETC.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

En outre, les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

Le cas échéant, l'antenne de télévision sera placée de façon à être la moins visible possible depuis les voies publiques; sa position et sa hauteur figureront sur la demande de permis de construire.

### **4 - COLLECTE DE DÉCHETS**

Les constructions ou installations soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les conteneurs nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

D'une façon générale, les conteneurs présentés à la collecte ne doivent pas entraver la libre circulation de l'espace public. Ils doivent être présentés sur ou près du domaine public à l'emplacement éventuellement signalé par un marquage au sol ou à l'entrée des voies inaccessibles aux camions afin d'éviter les manœuvres inutiles et dangereuses et ainsi faciliter le travail des équipages de collecte.

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

### **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
- Soit en retrait d'au moins 2 m de l'alignement défini ci-dessus.

Toutefois, ces dispositions pourront ne pas s'appliquer dans le cadre d'un projet architectural dont l'intégration aura été justifiée.

### **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées sur l'une ou sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies.

En cas de marge d'isolement ou de recul des constructions par rapport aux limites séparatives, celle-ci sera au moins égale à :

- 6 m si celle-ci comporte des baies.
- 4 m si celle-ci est aveugle.

En cas de construction issue d'une composition d'ensemble, les marges imposées ci-dessus pourront être mesurées de façade à façade des futures constructions internes à l'opération.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit en retrait de celles-ci en respectant une marge d'isolement d'un minimum de 1 m.

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

- Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement existante obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m.
- Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UD.6.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes:
  - que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
  - que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point de la façade des bâtiments soit au moins égale à :

- 6 m si les façades comportent des baies,
- 4 m si les façades ne comportent pas de baies.

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, une diminution de la distance obligatoire entre deux bâtiments pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m par bâtiment.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :
  - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
  - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairément des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions (HT) sont les suivantes :

Secteur UDa1 et UDa2 : R+6+A ou R+6+C

Secteur UDa3 : R+7+2A

Secteur UDb : 37 m

Secteur UDc : 25 m

Secteur UDe : 50 m

Secteur UDe : 20 m

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

### **« BÂTIMENTS REMARQUABLES » RÉPERTORIÉS EN ANNEXE V:**

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces normes à l'intérieur de sa parcelle ou sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres à partir de l'accès du terrain, support de l'opération, il peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L. 123 1-12 du Code de l'Urbanisme.

- Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- Soit en acquérant le nombre d'emplacements manquant dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Toute autre utilisation du sol non citée ci-dessous devra justifier du besoin de stationnement engendré et à réaliser sur la parcelle en fonction de la nature de l'établissement, de sa situation géographique et des possibilités de fréquentation alternative.



Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

Leurs dimensions minimales sont définies en point 10 du présent article.

## **2 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION**

### **Stationnement des véhicules motorisés pour les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou établissement assurant l'hébergement des personnes âgées ou résidences universitaires :**

Il sera prévu :

- **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

Cependant, si la construction est située à moins de 500 m autour d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il sera prévu 0,5 place par logement.

Pour l'application des règles ci-dessus :

- Trois places d'hébergement d'un établissement pour personnes âgées, handicapées pour étudiants et jeunes travailleurs est équivalent à un logement.

### **Stationnement des véhicules motorisés pour les autres constructions destinées l'habitation**

Il sera prévu au minimum :

- **1,5 place** par logement.

Cependant, si la construction est située à moins de 500 m autour d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il sera prévu **1 place** par logement.

Il sera prévu **1 place** par construction à destination d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Au moins 50% des places exigibles (arrondies à l'entier supérieur) devront être couvertes.

## **3 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour une surface inférieure ou égale à **300 m<sup>2</sup>** de surface de vente.

Cependant, si la construction est située à moins de 500 m autour d'une gare, ce nombre pourra être de 1 place pour une surface inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **50 m<sup>2</sup>** de surface de vente supplémentaire.

Cependant, Si la construction est située à moins de 500 m autour d'une gare, ce nombre pourra être de 1,5 place pour une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX OU À L'ARTISANAT**

##### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** par tranche entamée de surface de plancher de **150 m<sup>2</sup>**.

Si la construction est située à moins de 500 m autour d'une gare, il pourra être prévu au minimum :

- **1 place** par chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 200 m<sup>2</sup>**.

Au moins 50% des places exigibles (arrondies à l'entier supérieur) devront être couvertes.

#### **5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER**

##### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m<sup>2</sup>**

Au moins 50% des places exigibles (arrondies à l'entier supérieur) devront être couvertes.

#### **6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À LA FONCTION D'ENTREPÔT**

##### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m<sup>2</sup>**

Au moins 50% des places exigibles (arrondies à l'entier supérieur) devront être couvertes.

#### **7 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisées est déterminé en fonction des besoins de la construction.

#### **8- NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

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

## 9 - CAS PARTICULIERS

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

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

## 10 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les dimensions des places de stationnement automobiles sont les suivantes :

- 5,00 m x 2,30 m + 6,00 m x 2,30 m de dégagement

Les dimensions des emplacements pour personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les dimensions citées ci-dessus peuvent être différentes pour :

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

Dans le rayon de 500 m autour de la gare, le stationnement extérieur sur la parcelle est interdit. , excepté pour les CINASPIC dont les stationnements peuvent être prévus en extérieur.

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

20% au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces de pleine terre de manière continue. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe 1 du présent règlement.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espaces paysagers et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup>. Cet espace paysager sera conçu pour créer un prolongement des espaces verts publics.

## **PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Dans les parcs de stationnement de plus de 10 emplacements, ces arbres seront répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'aire de stationnement et sur ses abords directs, afin de favoriser l'ombrage et d'éviter l'effet « nappe » de parking.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites séparatives, doivent en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 10 emplacements. Pour les aires de stationnements de plus de 20 emplacements, des rangées d'arbres ou de haies vives seront plantées afin de diviser l'aire de stationnement en modules comportant au maximum 10 places chacun.

*Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :*

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

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.
- Toute nouvelle construction à proximité d'un réseau de chaleur doit privilégier son raccordement.
- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages avec une orientation sud.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles, ces dispositifs devront être pris en compte dès le stade de leur conception.

#### **ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

**CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE****CARACTERE DE LA ZONE***Extrait du rapport de présentation*

Il s'agit d'une zone d'équipements divers : CSTB, équipements scolaires et culturels, terrains de sport, cimetière...

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES****SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET LES UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :****Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions à destination d'habitation autre que celles autorisées à l'article UE 2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Toute construction nouvelle à moins de 6 mètres du haut de la berge du ru du Merdereau.
- La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- L'entreposage des caravanes autre que celui autorisé à l'article UE 2.
- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières.

**Dans le secteur UEa :**

- Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- Les constructions ou les installations à destination d'activités commerciales.
- Les constructions ou les installations à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les constructions ou les installations à destination d'hébergement hôtelier.

## **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**SONT AUTORISEES, SOUS CONDITIONS, LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:**

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

- L'entreposage des caravanes à condition qu'il ait lieu :
  - Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23
  - Ou dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions à destination d'habitation répondant aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité ou de l'équipement public ou d'intérêt collectif ;
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;
  - qu'elles ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

**Dans le secteur UEb :**

- Les constructions à destination d'activités industrielles à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions ou les installations à destination d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination de commerce si elles sont le complément normal d'une activité autorisée sur la zone.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :

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

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

**1 – ACCES**

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

Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie.

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**2 - VOIRIE**

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

**ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

**1 - EAU POTABLE**

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

**2 - ASSAINISSEMENT****a) Eaux usées**

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

Le rejet des eaux résiduaires artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

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

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

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

#### **b) Eaux pluviales**

Il est demandé aux pétitionnaires de compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols, par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou d'autres techniques alternatives (noues, structures alvéolaires, structure de trottoir, ...). Le dimensionnement du mode de gestion des eaux pluviales est décrit page 26 du zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales en annexe du PLU.

La première solution recherchée sera d'une part l'infiltration des eaux de toiture et, d'autre part, le rejet des eaux de ruissellement prioritairement dans le milieu naturel et, en dernier recours dans le réseau d'eaux pluviales suivant un débit de fuite maximum fixé à 2 l/s/ha.

Cette disposition s'applique pour toutes nouvelles constructions et uniquement aux extensions de plus de 50m<sup>2</sup>. Ces dernières sont dispensées de toutes mesures compensatoires. Dans le cas d'une extension, seule l'emprise au sol de l'extension sera prise en compte pour le dimensionnement.

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

L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.



Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux (type débourbeur déshuileur ou autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes) installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite infiltrées ou rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

### **3 - AUTRES RESEAUX (DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE, GAZ, CÂBLE, ETC.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

En outre, les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

### **4 - COLLECTE DE DÉCHETS**

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles<sup>3</sup>, doivent comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les conteneurs nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

D'une façon générale, les conteneurs présentés à la collecte ne doivent pas entraver la libre circulation de l'espace public. Ils doivent être présentés sur ou près du domaine public à l'emplacement éventuellement signalé par un marquage au sol ou à l'entrée des voies inaccessibles aux camions afin d'éviter les manœuvres inutiles et dangereuses et ainsi faciliter le travail des équipages de collecte.

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

## **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

---

<sup>3</sup> Sont considérées comme habitations individuelles, au titre de cet article, les logements disposant d'un accès particulier sur l'espace public

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la nouvelle réglementation, à condition que :
  1. le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,
  2. et la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt)

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies en respectant les marges d'isolement suivantes :

- La hauteur à l'égout de la façade, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 8 m.
- La moitié de la hauteur à l'égout de la façade, lorsque celle-ci est aveugle, avec un minimum de 2,50 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées sur l'une ou sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies en cas de façades aveugles.

En cas de marge d'isolement ou de recul des constructions par rapport aux limites séparatives, celle-ci sera au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 4 m.

Ces marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

- Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement existante obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m.
- Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UE.6.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes:
  - que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
  - que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter la règle suivante :

- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur à l'égout de la façade la plus basse avec un minimum de 4 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies,
- la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 2,50 m.

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, une diminution de la distance obligatoire entre deux bâtiments pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m par bâtiment.

*Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :*

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :
  - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
  - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

*Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :*

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

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- **Dans le secteur UEa :**

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 20 m par rapport au niveau du sol naturel.

- **Dans le secteur UEb :**

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

*Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :*

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

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTEGER**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

### **TOITURES**

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

Les ouvrages techniques en toitures seront soit capotés en rapport avec le traitement des façades, soit d'une grande qualité visuelle et intégrés dans la composition architecturale.

Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures (dans la pente de toiture ou sur les toits terrasses). Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures en bois sont autorisées, en revanche les toitures ayant l'aspect de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

### **MATÉRIAUX ET COULEURS**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

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

### **MENUISERIES**

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

### **CLÔTURES**

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

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m en façade sur la voie publique et en limites séparatives.

L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

Les murs bahut devront s'harmoniser avec les murs de façade des constructions.

L'aspect, la couleur et les matériaux des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**En bordure des voies :**

En cas de réalisation d'une clôture, elle pourra être constituée, au choix :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur plein toute hauteur réalisé en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- soit de 1/3 de muret et 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale,
- soit d'un grillage en mailles fines et/ou rigides doublé d'une haie vive,
- Soit d'une clôture barreaudée.

**Sur limites séparatives :**

Les limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit de même nature que les clôtures en bordure de rue,
- soit d'un grillage en mailles fines et/ou rigides,
- soit d'une grille verticale d'aspect métallique,
- soit de panneaux d'aspect bois.

Elles pourront être ou non doublées de haies vives.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et de la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes), doublées ou non de barreaudages ou de grillage à maille carré ou rectangulaire de 15 cm de côté minimum.

En cas d'aménagement sur une propriété d'une installation industrielle ou d'un dépôt en plein air ou couvert, la dite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur les limites séparatives de propriété. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

**« BÂTIMENTS REMARQUABLES » RÉPERTORIÉS EN ANNEXE V**

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

## **DISPOSITIONS DIVERSES**

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

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - GÉNÉRALITÉS**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 50 %,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension, ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 10 du présent article.

## **2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

Les constructeurs sont tenus de respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

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

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

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deuxième et troisième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

## **3 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION**

Il sera prévu au minimum :

- **2 places** par logement dont une couverte.

## **4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **2 places** pour une surface inférieure ou égale **150 m<sup>2</sup>** de surface de vente.
- **1 place** pour chaque tranche entamée de plancher de **50 m<sup>2</sup>** de surface de vente supplémentaire.

## **5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX**

### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés (voitures et deux roues motorisées)**

Il sera prévu au maximum :

- **1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher** à moins de 500 m des gares du RER A et du GPE
- **1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher** à plus de 500 m des gares du RER A et du GPE.

## **6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'ARTISANAT**

### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **2 places** pour une surface de plancher inférieure ou égale à **90 m<sup>2</sup>**.
- **1 place** pour chaque tranche entamée de surfaces de plancher de **50 m<sup>2</sup>** supplémentaire.

## **7 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'INDUSTRIE OU À LA FONCTION D'ENTREPÔT**

### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m<sup>2</sup>**

## **8 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisées et deux roues non motorisées) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

## **9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

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

## **10 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES**

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les dimensions des places de stationnement automobiles sont les suivantes :

- 5,00 m x 2,30 m + 6,00 m x 2,30 m de dégagement

Les dimensions des emplacements pour personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.



## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Seules les essences locales sont autorisées et la plantation d'espèces invasives est interdite.

### **PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Dans les parcs de stationnement de plus de 10 emplacements, ces arbres seront répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'aire de stationnement et sur ses abords directs, afin de favoriser l'ombrage et d'éviter l'effet « nappe » de parking.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites séparatives, doivent en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 10 emplacements. Pour les aires de stationnements de plus de 20 emplacements, des rangées d'arbres ou de haies vives seront plantées afin de diviser l'aire de stationnement en modules comportant au maximum 10 places chacun.

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

### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

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

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles, ces dispositifs devront être intégrés dans la conception.

### **ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

### Extrait du rapport de présentation

*Il s'agit d'une zone d'habitat individuel présentant des caractéristiques différentes selon les secteurs :*

*UGa : secteur au sein du lotissement accueillant des commerces et services.*

*UGb : secteur du lotissement présentant une unité d'aspect devant être préservée, notamment en protégeant les cœurs d'ilots.*

*UGc : secteur d'extension du centre-ville à densifier en bord de voie tout en préservant les jardins arrières.*

*UGd, UGe, UGf, UGg : secteurs pavillonnaires pouvant accueillir de nouvelles constructions sur toute la profondeur du terrain, avec des règles spécifiques pour respecter les implantations existantes issues d'opérations isolées ou d'ensemble.*

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

### **ARTICLE UG 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET LES UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:**

- Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Toute construction nouvelle au sein de la trame bleue identifiée graphiquement.
- La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- L'entreposage des caravanes autre que celui autorisé à l'article UG 2.
- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand s'imposent.

### **Dans les secteurs UGc et UGd :**

- Toute construction nouvelle à moins de 6 mètres du haut de la berge du ru du Merdereau.

**ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**SONT AUTORISEES, SOUS CONDITIONS, LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:**

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

- Les constructions ou les installations à destination d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation.
- L'entreposage des caravanes à condition qu'il ait lieu :
  - Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23
  - Ou dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Pour toute opération visant à créer trois logements et plus, y compris le logement d'origine s'il est conservé, 60 % des logements de l'opération doivent avoir chacun une surface de plancher au moins égale à un T3.

Cette obligation n'est pas applicable aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.

- Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand devront être conformes aux prescriptions édictées par les deux arrêtés interpréfectoraux.

**Dans le secteur UGa :**

- Les installations classées sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :
  - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
  - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
  - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**Dans le secteur UGb :**

Dans les terrains cultivés à protéger, les constructions et installations liées et nécessaires sont admises dans la limite d'une seule surface de plancher de 20 m<sup>2</sup>.

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

### **ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

#### **1 – ACCES**

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

Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie.

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La largeur des accès particuliers sera de 3 m minimum.

#### **2 - VOIRIE**

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

Les voies privées à créer devront avoir les caractéristiques suivantes sur toute la longueur :

- une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres si elles desservent plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- une largeur d'emprise au moins égale à 5 mètres si elles desservent entre 301 et 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- une largeur d'emprise au moins égale à 3,5 mètres si elles desservent entre 150 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces prescriptions devront également pouvoir être respectées en cas de nouvelle(s) construction(s) ultérieure(s).

Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 20 m de longueur et qu'une

bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie.

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

### **TERRAINS DESSERVIS PAR DES ROUTES DÉPARTEMENTALES**

Les créations et modifications d'accès riverains et de voies se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

### **ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

#### **1 - EAU POTABLE**

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

#### **2 – ASSAINISSEMENT**

Dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand, les prescriptions spécifiques édictées par les deux arrêtés interpréfectoraux concernant les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales devront être respectées.

##### **a) Eaux usées**

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

Le rejet des eaux résiduaires artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

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

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

En UGd, Allée des pins, 5 habitations non raccordables côté pair de la rue doivent compléter leurs dispositifs d'assainissement non collectif par un traitement en sortie de fosse toutes eaux. Compte tenu des contraintes d'habitat, il est recommandé d'avoir recours à une filière compacte à massif de zéolite, avec rejet vers le ru de Merdereau.

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

### **b) Eaux pluviales**

Il est demandé aux pétitionnaires de compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols, par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou d'autres techniques alternatives (noues, structures alvéolaires, structure de trottoir, ...). Le dimensionnement du mode de gestion des eaux pluviales est décrit page 26 du zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales en annexe du PLU.

La première solution recherchée sera d'une part l'infiltration des eaux de toiture et, d'autre part, le rejet des eaux de ruissellement prioritairement dans le milieu naturel et, en dernier recours dans le réseau d'eaux pluviales suivant un débit de fuite maximum fixé à 2 l/s/ha.

Cette disposition s'applique pour toutes nouvelles constructions et uniquement aux extensions de plus de 50m<sup>2</sup>. Ces dernières sont dispensées de toutes mesures compensatoires. Dans le cas d'une extension, seule l'emprise au sol de l'extension sera prise en compte pour le dimensionnement.

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

L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux (type débourbeur déshuileur ou autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes) installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite infiltrées ou rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

### **3 - AUTRES RESEAUX (DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE, GAZ, CÂBLE, ETC.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

En outre, les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

Le cas échéant, l'antenne de télévision sera placée de façon à être la moins visible possible depuis les voies publiques; sa position et sa hauteur figureront sur la demande de permis de construire.

### **4 - COLLECTE DE DÉCHETS**

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles<sup>4</sup>, doivent comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les conteneurs nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

D'une façon générale, les conteneurs présentés à la collecte ne doivent pas entraver la libre circulation de l'espace public. Ils doivent être présentés sur ou près du domaine public à l'emplacement éventuellement signalé par un marquage au sol ou à l'entrée des voies inaccessibles aux camions afin d'éviter les manœuvres inutiles et dangereuses et ainsi faciliter le travail des équipages de collecte.

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

## **ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans le secteur UGa et UGb**

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 20 m définie par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

---

<sup>4</sup> Sont considérées comme habitations individuelles, au titre de cet article, les logements disposant d'un accès particulier sur l'espace public

Au-delà de cette bande, ne sont autorisées que l'aménagement et l'extension des constructions existantes et les annexes affectées ni à l'habitation ni à une activité sous réserve que leur hauteur totale n'excède pas 4,50 m et ne comprenne qu'un seul niveau.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques.

**Dans le secteur UGc :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 20 m définie par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile

Au-delà de cette bande, ne sont autorisées que l'aménagement et l'extension des constructions existantes et les annexes affectées ni à l'habitation ni à une activité sous réserve que leur hauteur totale n'excède pas 4,50 m et ne comprenne qu'un seul niveau.

Les constructions nouvelles doivent y être édifiées en retrait d'au moins 2,50 m de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

**Dans les secteurs UGd et UGg :**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait d'au moins 5,00 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

**Dans le secteur UGe :**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait d'au moins 2,50 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

**Dans le secteur UGf :**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

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

Ne sont autorisés que l'aménagement ou l'extension des constructions existantes au delà des bandes de constructibilité définies ci-avant.

En cas d'implantation en retrait, la continuité visuelle depuis l'espace public sera assurée par une clôture conforme aux prescriptions de l'article UG.11.

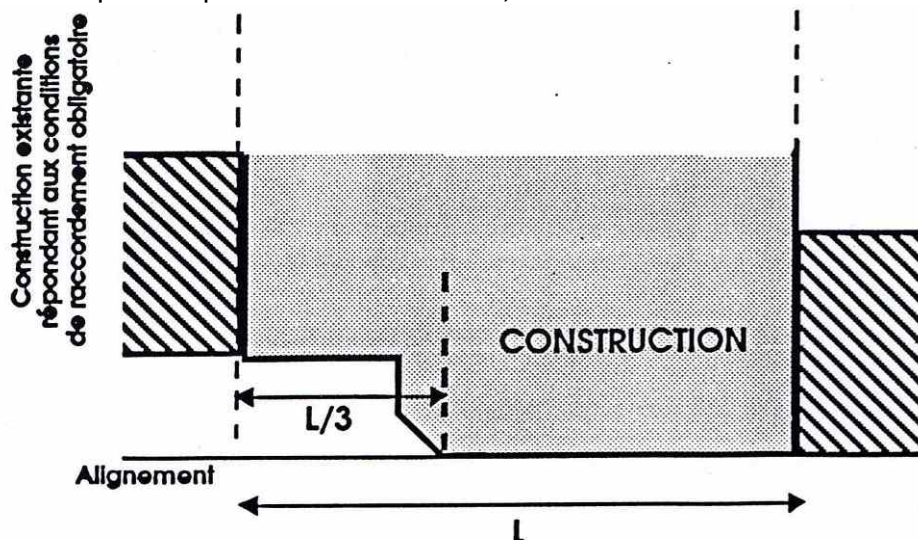
Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou sur les voies privées sont interdits.

**Des dispositions différentes seront appliquées :**

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus du linéaire dans le cas d'un adossement unique (croquis n°1), et sur la totalité du



linéaire dans le cas d'un double adossement, dans ce cas la façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie ;



- sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur ; cette dimension est portée à 7 m en cas d'intersection avec une voie nationale ou départementale.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- si l'alignement des voies est déjà marqué par un bâtiment principal,
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la nouvelle réglementation, à condition que :
  1. le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,
  2. et la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt)

## **ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Dans les secteurs UGa, UGe et UGf:**

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une, soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies, soit en retrait de celles-ci en respectant les marges d'isolement définies ci-dessous.

**Dans les secteurs UGb, UGc, UGd et UGg :**

Parcelle dont la largeur sur rue est inférieure à 15 m :

Les constructions peuvent s'implanter soit sur l'une, soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies en respectant les marges d'isolement définies ci-dessous

Parcelle dont la largeur sur rue est supérieure ou égale à 15 m et inférieure à 20 m :

Les constructions peuvent s'implanter soit sur l'une des limites séparatives aboutissant aux voies, soit en retrait de celles-ci en respectant les marges d'isolement définies ci-dessous.

Parcelle dont la largeur sur rue est supérieure ou égale à 20 mètres :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales en observant les marges de reculement définies ci-dessous.

Dans l'ensemble de la zone :

Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Les piscines devront obligatoirement respecter une marge d'isolement de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.

Les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives de propriété doivent être au moins égales à :

- la hauteur de façade mesurée à l'égout de toiture avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des baies,
- la moitié de la hauteur de l'égout de la façade, lorsque celle-ci est aveugle, avec un minimum de 2,50m.

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

- Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement existante obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m.
- Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UG.6.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :

- Les constructions annexes affectées ni à l'habitation ni à une activité sous réserve que leur hauteur totale n'excède pas 4,50 m et ne comprenne qu'un seul niveau.
- Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes:
  - que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
  - que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 8 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies,
- la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 2,50 m.

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, une diminution de la distance obligatoire entre deux bâtiments pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m par bâtiment.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :
  - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
  - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairément des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL**

**Dans les secteurs UGb, UGc, UGd et UGg :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

**Dans les secteurs UGa et UGe :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

**Dans le secteur UGf :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65% de la superficie de la propriété.

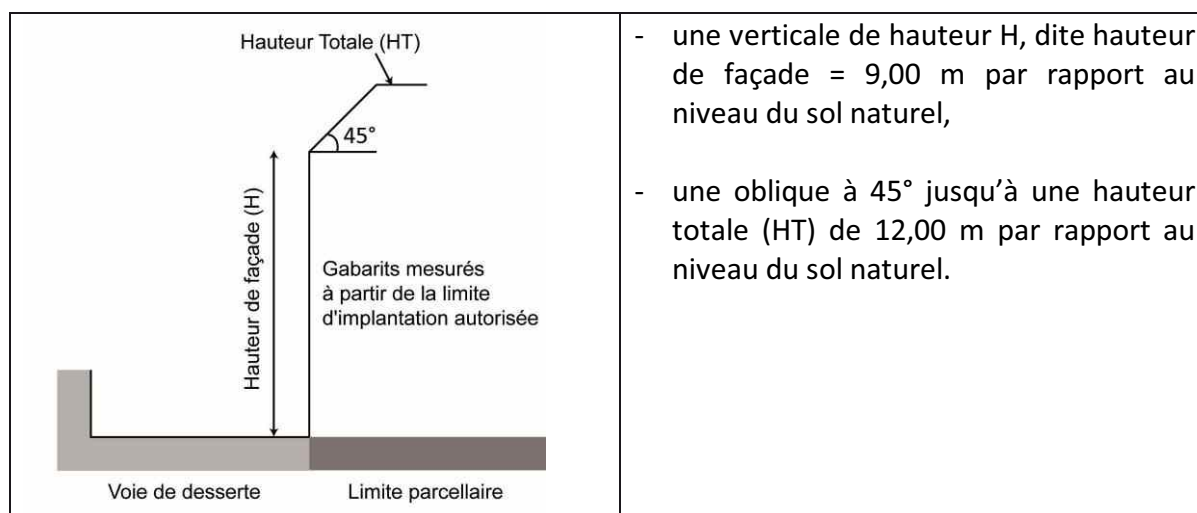
## **ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les secteurs UGa, UGb, UGd, UGe et UGf :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 9 mètres au faîtage soit R+1+comble par rapport au niveau du sol naturel.

**Dans les secteurs UGc et UGg :**

A partir de la limite d'implantation autorisée, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par :



Les parties de construction situées au-dessus de la hauteur de façade définie par le gabarit enveloppe ne pourront comporter plus d'un seul niveau habitable.

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

*Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :*

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

### **ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTEGER**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

#### **TOITURES**

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

Lorsque les constructions à édifier comportent une toiture à pente, celles-ci doit être composées d'un ou plusieurs éléments à un ou deux versants dont la pente est comprise entre 35° et 45°.

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain, les constructions pourront être couvertes en terrasses ou terrasses jardin.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :

- D'extension d'un bâtiment existant en cohérence avec celui-ci,
- A un projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée
- aux constructions annexes

Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures en bois sont autorisées, en revanche les toitures ayant l'aspect de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

### **MATÉRIAUX ET COULEURS**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

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

### **MENUISERIES**

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

### **CLÔTURES**

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

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m en façade sur la voie publique et en limites séparatives.

L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

Les murs bahut devront s'harmoniser avec les murs de façade des constructions.

L'aspect, la couleur et les matériaux des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### **En bordure des voies :**

En cas de réalisation d'une clôture, elle pourra être constituée :

- soit d'une haie vive,
- soit de 1/3 de muret et 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale.

- soit d'un grillage en mailles fines et/ou rigides doublé d'une haie vive,

### **Sur limites séparatives :**

Les limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit,
- soit d'un grillage en mailles fines et/ou rigides,
- soit d'une grille verticale d'aspect métallique,
- soit de panneaux d'aspect bois.

Elles pourront être ou non doublées de haies vives.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et de la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes), doublées ou non de barreaudages ou de grillage à maille carré ou rectangulaire de 15cm de côté minimum.

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

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

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

## **ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - GÉNÉRALITÉS**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 50 %,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension, ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 11 du présent article.

Les places commandées sont autorisées :

- Pour les constructions à destination d'habitat de moins de trois logements,
- Pour les parkings en ouvrage destinés aux logements dans la limite de 10 % du nombre total des places réglementaires.

## **2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

Les constructeurs sont tenus de respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

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

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

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deuxième et troisième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

## **3 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION**

**Stationnement des véhicules motorisés pour les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou établissement assurant l'hébergement des personnes âgées ou résidences universitaires :**

Il sera prévu :

- **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées, handicapées, étudiants, jeunes travailleurs : un logement est l'équivalent de 3 lits ou 3 chambres

**Stationnement des véhicules motorisés pour les autres constructions destinées l'habitation**

Il sera prévu au minimum

- **2 places** par logement dont une couverte.

**4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE**

**Stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **2 places** pour une surface inférieure ou égale à **90 m<sup>2</sup>** de surface de vente.
- **1 place** pour chaque tranche entamée de **50 m<sup>2</sup>** de surface de vente supplémentaire.

**5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX**

**Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés (voitures et deux roues motorisées)**

Il sera prévu au maximum :

- **1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher** à moins de 500 m des gares du RER A et du GPE
- **1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher** à plus de 500 m des gares du RER A et du GPE .

**6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'ARTISANAT**

**Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **2 places** pour une surface de plancher inférieure ou égale à **90 m<sup>2</sup>**.
- **1 place** pour chaque tranche entamée de surfaces de plancher de **50 m<sup>2</sup>** supplémentaire.

**7 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'INDUSTRIE OU À LA FONCTION D'ENTREPÔT**

**Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m<sup>2</sup>**

La taille de l'emplacement est dimensionnée par 15 mètres en longueur et 2,5 mètres en largeur.



## **8 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER**

### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu :

- **1 place** par chambre.

## **9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisées et deux roues non motorisées) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

## **10 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

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

## **11 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES**

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les dimensions des places de stationnement automobiles sont les suivantes :

- 5,00 m x 2,30 m + 6,00 m x 2,30 m de dégagement

Les dimensions des emplacements pour personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des berges, (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits sur les berges est interdit dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand. Si, toutefois la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (Annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 5 janvier 1994).

### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Seules les essences locales sont autorisées et la plantation d'espèces invasives est interdite.

#### **Dans les secteurs UGc et UGf :**

15% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces de pleine terre.

#### **Dans les secteurs UGa et UGe :**

25 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces de pleine terre.

#### **Dans le secteur UGb, UGd et UGg :**

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces de pleine terre.

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espaces paysagers et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup>.

### **PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Dans les parcs de stationnement de plus de 10 emplacements, ces arbres seront répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'aire de stationnement et sur ses abords directs, afin de favoriser l'ombrage et d'éviter l'effet « nappe » de parking.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites séparatives, doivent en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 10 emplacements. Pour les aires de stationnements de plus de 20 emplacements, des rangées d'arbres ou de haies vives seront plantées afin de diviser l'aire de stationnement en modules comportant au maximum 10 places chacun.

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

### **ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UG 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

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

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles, ces dispositifs devront être intégrés dans la conception.

**ARTICLE UG 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI

### CARACTERE DE LA ZONE

*Extrait du rapport de présentation*

*Il s'agit d'une zone accueillant des commerces, de l'activité industrielle et artisanale, des équipements et des services.*

*Il est nécessaire d'y permettre le développement de l'activité économique tout en protégeant les populations résidant à proximité.*

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

### **ARTICLE UI 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET LES UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:**

- Les constructions à destination d'habitation autre que celles autorisées à l'article UI 2.
- Les exploitations agricoles ou forestières.
- Toute construction nouvelle au sein de la trame bleue identifiée graphiquement.
- La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- L'entreposage des caravanes autre que celui autorisé à l'article UI 2.
- Les dépôts de toute nature autre que celui autorisé à l'article UI 2.
- Les carrières.

### **ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**SONT AUTORISEES, SOUS CONDITIONS, LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:**

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

- Les constructions à destination d'habitation répondant aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité ou de l'équipement public ou d'intérêt collectif ;

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;
  - qu'elles ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.
- Les installations classées sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :
    - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
    - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
    - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

#### **Dans le secteur U1a :**

- Les constructions à destination d'habitation dans le cadre d'opérations mixtes en privilégiant des rez-de-chaussée dédiés à l'activité, aux commerces, bureaux, services...
- Les dépôts de matériaux de remblais s'ils sont nécessaires à un nivellement de terrain en vue de la réalisation de constructions nouvelles autorisées dans la zone.

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

### **ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

#### **1 – ACCES**

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

Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie.

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **2 - VOIRIE**

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

### **TERRAINS DESSERVIS PAR DES ROUTES DÉPARTEMENTALES**

Les créations et modifications d'accès riverains et de voies se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

### **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

#### **1 - EAU POTABLE**

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

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

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

Le rejet des eaux résiduaires artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

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

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

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

**b) Eaux pluviales**

Il est demandé aux pétitionnaires de compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols, par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou d'autres techniques alternatives (noues, structures alvéolaires, structure de trottoir, ...). Le dimensionnement du mode de gestion des eaux pluviales est décrit page 26 du zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales en annexe du PLU.

La première solution recherchée sera d'une part l'infiltration des eaux de toiture et, d'autre part, le rejet des eaux de ruissellement prioritairement dans le milieu naturel et, en dernier recours dans le réseau d'eaux pluviales suivant un débit de fuite maximum fixé à 2 l/s/ha.

Cette disposition s'applique pour toutes nouvelles constructions et uniquement aux extensions de plus de 50m<sup>2</sup>. Ces dernières sont dispensées de toutes mesures compensatoires. Dans le cas d'une extension, seule l'emprise au sol de l'extension sera prise en compte pour le dimensionnement.

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

L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux (type débourbeur déshuileur ou autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes) installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite infiltrées ou rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

**3 - AUTRES RESEAUX (DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE, GAZ, CÂBLE, ETC.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

En outre, les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

Le cas échéant, l'antenne de télévision sera placée de façon à être la moins visible possible depuis les voies publiques; sa position et sa hauteur figureront sur la demande de permis de construire.

#### **4 - COLLECTE DE DÉCHETS**

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles<sup>5</sup>, doivent comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les conteneurs nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

D'une façon générale, les conteneurs présentés à la collecte ne doivent pas entraver la libre circulation de l'espace public. Ils doivent être présentés sur ou près du domaine public à l'emplacement éventuellement signalé par un marquage au sol ou à l'entrée des voies inaccessibles aux camions afin d'éviter les manœuvres inutiles et dangereuses et ainsi faciliter le travail des équipages de collecte.

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

#### **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
- Soit en retrait d'au moins 2 m de l'alignement défini ci-dessus.

*Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :*

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que :
  1. la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
  2. et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux

---

<sup>5</sup> Sont considérées comme habitations individuelles, au titre de cet article, les logements disposant d'un accès particulier sur l'espace public



## **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une, soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, les marges d'isolement suivantes devront être respectées :

- La hauteur à l'égout de la façade, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 6 m.
- La moitié de la hauteur à l'égout de la façade, lorsque celle-ci est aveugle, avec un minimum de 4 m.

Ces marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

- Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement existante obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m.
- Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UI.6.

## **ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 6 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies,
- la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 4 m.

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, une diminution de la distance obligatoire entre deux bâtiments pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m par bâtiment.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :
  - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,

- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

## **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

*Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :*

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

## **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 21 m par rapport au niveau du sol naturel.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTEGER**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

### **TOITURES**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. En cas d'extension accolé au bâtiment existant, la pente des toitures devra s'harmoniser avec les pentes existantes.

Les ouvrages techniques en toitures seront soit capotés en rapport avec le traitement des façades, soit d'une grande qualité visuelle et intégrés dans la composition architecturale.

Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures. Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

### **MATÉRIAUX ET COULEURS**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

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

### **CLÔTURES**

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

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m en façade sur la voie publique et en limites séparatives.

#### En bordure des voies :

En cas de réalisation d'une clôture, elle pourra être constituée d'un muret d'une hauteur de 50 à 80 cm, surmonté d'une grille ou d'une barreaudage vertical

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas du mur, du muret ou de la grille.

#### Sur limites séparatives :

Les limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit de même nature que les clôtures en bordure de rue,
- soit d'un grillage en mailles fines et/ou rigides, doublées de haies vives.
- soit d'une grille verticale d'aspect métallique, doublées de haies vives.
- soit de panneaux d'aspect bois.

L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

Les murs bahut devront s'harmoniser avec les murs de façade des constructions.

L'aspect, la couleur et les matériaux des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

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

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

## **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - GÉNÉRALITÉS**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 50 %,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension, ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 10 du présent article.

### **2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

Les constructeurs sont tenus de respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées.

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

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

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

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deuxième et troisième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

### **3 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION** **Stationnement des véhicules motorisés pour les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou établissement assurant l'hébergement des personnes âgées ou résidences universitaires :**

Il sera prévu :

- **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées, handicapées, étudiants, jeunes travailleurs : un logement est l'équivalent de 3 lits ou 3 chambres

### **Stationnement des véhicules motorisés pour les autres constructions destinées l'habitation**

Il sera prévu au minimum :

- **2 places** par logement dont une couverte.

### **4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE**

#### **Stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour une surface inférieure ou égale à **300 m<sup>2</sup>** de surface de vente.
- **1,5 place** pour chaque tranche entamée de plancher de **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher supplémentaire.

### **5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX OU À L'ARTISANAT**

#### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au maximum:

- **1 place** pour une surface de plancher de **50 m<sup>2</sup>** pour les bureaux
- **1 place** pour une surface de plancher de **100 m<sup>2</sup>** pour l'artisanat

## **6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'INDUSTRIE OU À LA FONCTION D'ENTREPÔT**

### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m<sup>2</sup>**

## **7 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER**

### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu :

- **1 place** par chambre.

## **8 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisées et deux roues non motorisées) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

## **9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

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

## **10 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES**

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les dimensions des places de stationnement automobiles sont les suivantes :

- 5,00 m x 2,30 m + 6,00 m x 2,30 m de dégagement

Les dimensions des emplacements pour personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

### **OBLIGATION DE PLANTER**

Hormis le long de la RD199, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Seules les essences locales sont autorisées et la plantation d'espèces invasives est interdite.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espaces paysagers et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup>.

### **PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Dans les parcs de stationnement de plus de 10 emplacements, ces arbres seront répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'aire de stationnement et sur ses abords directs, afin de favoriser l'ombrage et d'éviter l'effet « nappe » de parking.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites séparatives, doivent en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 10 emplacements. Pour les aires de stationnements de plus de 20 emplacements, des rangées d'arbres ou de haies vives seront plantées afin de diviser l'aire de stationnement en modules comportant au maximum 10 places chacun.

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

### **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UI 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

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

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles, ces dispositifs devront être intégrés dans la conception.

### **ARTICLE UI 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



**CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUA****CARACTERE DE LA ZONE***Extrait du rapport de présentation*

*Il s'agit d'une zone destinée à recevoir, au sein d'opérations d'ensemble, des logements, des commerces et services, des bureaux sur l'emprise de la RD199 et de la RD370.*

*Cet aménagement urbain devra créer un lien entre les quartiers du ru de Nesles, du Bois de Grâce, de la gare mais aussi assurer la couture urbaine avec Noisy-Le-Grand.*

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE AUA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES****SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET LES UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:**

- Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- Les exploitations agricoles ou forestières.
- La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature autre que celui autorisé à l'article AUA 2.
- Les carrières.

**ARTICLE AUA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****SONT AUTORISEES, SOUS CONDITIONS, LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:**

- Les constructions à destination d'habitation doivent être composées de 30% de Logements Locatifs Sociaux et/ou en Accession Sociale à la Propriété pour les opérations de plus de 30 logements. Ce pourcentage sera globalisé sur l'ensemble du secteur.
- Les installations classées sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
  - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
  - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les dépôts de matériaux de remblais s'ils sont nécessaires à un nivellement de terrain en vue de la réalisation de constructions nouvelles autorisées dans la zone.

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

### **ARTICLE AUA 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

### **ARTICLE AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

#### **1 - EAU POTABLE**

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

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

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

Le rejet des eaux résiduaires artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas

compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...).

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

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

## **b) Eaux pluviales**

Il est demandé aux pétitionnaires de compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols, par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou d'autres techniques alternatives (noues, structures alvéolaires, structure de trottoir, ...). Le dimensionnement du mode de gestion des eaux pluviales est décrit page 26 du zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales en annexe du PLU.

La première solution recherchée sera d'une part l'infiltration des eaux de toiture et, d'autre part, le rejet des eaux de ruissellement prioritairement dans le milieu naturel et, en dernier recours dans le réseau d'eaux pluviales suivant un débit de fuite maximum fixé à 2 l/s/ha.

Cette disposition s'applique pour toutes nouvelles constructions et uniquement aux extensions de plus de 50m<sup>2</sup>. Ces dernières sont dispensées de toutes mesures compensatoires. Dans le cas d'une extension, seule l'emprise au sol de l'extension sera prise en compte pour le dimensionnement.

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

L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux (type débourbeur déshuileur ou autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes) installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite infiltrées ou rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

### **3 - AUTRES RESEAUX (DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE, GAZ, CÂBLE, ETC.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

En outre, les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

Le cas échéant, l'antenne de télévision sera placée de façon à être la moins visible possible depuis les voies publiques; sa position et sa hauteur figureront sur la demande de permis de construire.

### **4 - COLLECTE DE DÉCHETS**

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles<sup>6</sup>, doivent comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les conteneurs nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

D'une façon générale, les conteneurs présentés à la collecte ne doivent pas entraver la libre circulation de l'espace public. Ils doivent être présentés sur ou près du domaine public à l'emplacement éventuellement signalé par un marquage au sol ou à l'entrée des voies inaccessibles aux camions afin d'éviter les manœuvres inutiles et dangereuses et ainsi faciliter le travail des équipages de collecte.

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

## **ARTICLE AUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE AUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
- Soit en retrait d'au moins 2 m de l'alignement défini ci-dessus.

---

<sup>6</sup> Sont considérées comme habitations individuelles, au titre de cet article, les logements disposant d'un accès particulier sur l'espace public

Le retrait est mesuré par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, les éléments de modénatures, les balcons, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées, ainsi que les oriels et les bow-windows.

## **ARTICLE AUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une, soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies, soit en retrait de celles-ci en respectant les marges d'isolement suivantes :

- 6 m si celle-ci comporte des baies.
- 4 m si celle-ci est aveugle

En cas de construction issue d'une composition d'ensemble, les marges imposées ci-dessus pourront être mesurées de façade à façade des futures constructions internes à l'opération.

Ces marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives sauf pour les constructions annexes affectées ni à l'habitation ni à une activité sous réserve que leur hauteur totale n'excède pas 4,50 m et ne comprenne qu'un seul niveau.

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

- Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement existante obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m.
- Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article AUA.6.

## **ARTICLE AUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- 6 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies,
- 4 m si les façades ne comportent pas de baies,

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, une diminution de la distance obligatoire entre deux bâtiments pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m par bâtiment.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :
  - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,

**ARTICLE AUA 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE AUA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions (HT) sont les suivantes :

Secteur AUAa : 15 m

Secteur AUAb : 21 m

Secteur AUAc : R+6+A ou R+6+C

En vue du nivellement important de la zone, en cas de différence de niveau sur une parcelle, le niveau du terrain naturel retenu sera le plus haut.

La hauteur totale des constructions définies ci-dessus sera définie par la différence entre la partie la plus élevée de la construction par rapport au point haut du sol naturel. Sur les terrains en pente, cette hauteur devra se mesurer verticalement à partir du point situé au plus haut du terrain.

**ARTICLE AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTEGER**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est conseillée.

**ARTICLE AUA 12 - STATIONNEMENT****1 - GÉNÉRALITÉS**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus 50 %,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension, ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 10 du présent article.

## **2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

Les constructeurs sont tenus de respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

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

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deuxième et troisième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

## **3 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION**

### **Stationnement des véhicules motorisés pour les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou logement de gardien :**

Il sera prévu :

- **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

Cependant, si la construction est située à moins de 500 m autour d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, ce nombre pourra être de 0,5 place par logement.

Pour l'application des règles ci-dessus :

- Trois places d'hébergement d'un établissement pour personnes âgées, handicapées pour étudiants, jeunes travailleurs est équivalent à un logement.

### **Stationnement des véhicules motorisés pour les autres constructions destinées l'habitation**

Il sera prévu au minimum :

- **1,5 place** par logement dont une couverte.

Cependant, si la construction est située à moins de 500 m autour d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, ce nombre pourra être de 1 place par logement.

Il sera prévu :

- **1 place** par construction à destination d'habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Au moins 50% des places exigibles (arrondies à l'entier supérieur) devront être couvertes.

## **4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour une surface inférieure ou égale à **300 m<sup>2</sup>** de surface de vente.

Cependant, Si la construction est située à moins de 500 m autour d'une gare, ce nombre pourra être de 1 place pour une surface inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- **1,5 place** pour chaque tranche entamée de plancher de **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher supplémentaire.

Cependant, Si la construction est située à moins de 500 m autour d'une gare, ce nombre pourra être de 1,5 place pour une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

## **5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX OU À L'ARTISANAT**

### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** par tranche entamée de surface de plancher de **150 m<sup>2</sup>**.

Si la construction est située à moins de 500 m autour d'une gare, il pourra être prévu au minimum :

- **1 place** par chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 200 m<sup>2</sup>**

## **6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER**

### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** par tranche entamée de surface de plancher de **150 m<sup>2</sup>**.



## **7 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisées et deux roues non motorisées) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** par tranche entamée de surface de plancher de **150 m<sup>2</sup>** pour les équipements d'enseignement supérieur ou de formation.

## **8 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

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

## **9 - CAS PARTICULIERS**

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

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

## **10 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES**

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les dimensions des places de stationnement automobiles sont les suivantes :

- 5,00 m x 2,30 m + 6,00 m x 2,30 m de dégagement

Les dimensions des emplacements pour personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans le rayon de 500 m autour de la gare, le stationnement extérieur sur la parcelle est interdit.

**ARTICLE AUA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS****OBLIGATION DE PLANTER**

20% au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces de pleine terre de manière continue. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espaces paysagers et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup>. Cet espace paysager sera conçu de manière à créer un prolongement naturel aux espaces verts existants.

**PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Dans les parcs de stationnement de plus de 10 emplacements, ces arbres seront répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'aire de stationnement et sur ses abords directs, afin de favoriser l'ombrage et d'éviter l'effet « nappe » de parking.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites séparatives, doivent en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 10 emplacements. Pour les aires de stationnements de plus de 20 emplacements, des rangées d'arbres ou de haies vives seront plantées afin de diviser l'aire de stationnement en modules comportant au maximum 10 places chacun.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE AUA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE AUA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.
- toute nouvelle construction à proximité d'un réseau de chaleur doit privilégier son raccordement.
- il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages avec une orientation sud. Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord-sud doit être privilégiée.
- la végétalisation et l'appropriation des toitures pour des usages autres que technique seront préconisées (potagers, terrasses,...)

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles, ces dispositifs devront être intégrés dans la conception.

**ARTICLE AUA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

**CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUC****CARACTERE DE LA ZONE***Extrait du rapport de présentation*

Il s'agit d'une zone actuellement occupée par des équipements sportifs et des aires de stationnement qui pourra accueillir des logements, des bureaux, des commerces et de l'artisanat, de l'hébergement hôtelier...

L'objectif est de qualifier la lisière du Bois de la Grange.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE AUC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES****SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET LES UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:**

- Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les exploitations agricoles ou forestières.
- La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- L'entreposage des caravanes autre que celui autorisé à l'article AUC 2.
- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières.

**ARTICLE AUC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****SONT AUTORISEES, SOUS CONDITIONS, LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**

- Les constructions ou les installations à destination d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation.

- Les installations classées sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :
  - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
  - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
  - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- L'entreposage des caravanes à condition qu'il ait lieu :
  - Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23
  - Ou dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

### **ARTICLE AUC 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

### **ARTICLE AUC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

#### **1 - EAU POTABLE**

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

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

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

Le rejet des eaux résiduaires artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

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

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

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

### **b) Eaux pluviales**

Il est demandé aux pétitionnaires de compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols, par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou d'autres techniques alternatives (noues, structures alvéolaires, structure de trottoir, ...). Le dimensionnement du mode de gestion des eaux pluviales est décrit page 26 du zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales en annexe du PLU.

La première solution recherchée sera d'une part l'infiltration des eaux de toiture et, d'autre part, le rejet des eaux de ruissellement prioritairement dans le milieu naturel et, en dernier recours dans le réseau d'eaux pluviales suivant un débit de fuite maximum fixé à 2 l/s/ha.

Cette disposition s'applique pour toutes nouvelles constructions et uniquement aux extensions de plus de 50m<sup>2</sup>. Ces dernières sont dispensées de toutes mesures compensatoires. Dans le cas d'une extension, seule l'emprise au sol de l'extension sera prise en compte pour le dimensionnement.

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

L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux (type débourbeur déshuileur ou autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes) installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite infiltrées ou rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

### **3 - AUTRES RESEAUX (DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE, GAZ, CÂBLE, ETC.)**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

En outre, les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

Le cas échéant, l'antenne de télévision sera placée de façon à être la moins visible possible depuis les voies publiques; sa position et sa hauteur figureront sur la demande de permis de construire.

### **4 - COLLECTE DE DÉCHETS**

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles<sup>7</sup>, doivent comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les conteneurs nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

D'une façon générale, les conteneurs présentés à la collecte ne doivent pas entraver la libre circulation de l'espace public. Ils doivent être présentés sur ou près du domaine public à l'emplacement éventuellement signalé par un marquage au sol ou à l'entrée des voies inaccessibles aux camions afin d'éviter les manœuvres inutiles et dangereuses et ainsi faciliter le travail des équipages de collecte.

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

## **ARTICLE AUC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

---

<sup>7</sup> Sont considérées comme habitations individuelles, au titre de cet article, les logements disposant d'un accès particulier sur l'espace public

## **ARTICLE AUC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
- Soit en retrait d'au moins 2 m de l'alignement défini ci-dessus.

## **ARTICLE AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées sur l'une ou sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies.

En cas de marge d'isolement ou de recul des constructions par rapport aux limites séparatives, celle-ci sera au moins égale à :

- 6 m si celle-ci comporte des baies.
- 4 m si celle-ci est aveugle.

En cas de construction issue d'une composition d'ensemble, les marges imposées ci-dessus pourront être mesurées de façade à façade des futures constructions internes à l'opération.

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

- Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement existante obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m.
- Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article IIAUC 6.

## **ARTICLE AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- 6 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies,
- 2,50 m si les bâtiments ne comportent pas de baies.

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, une diminution de la distance obligatoire entre deux bâtiments pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m par bâtiment.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :



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

### **ARTICLE AUC 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

### **ARTICLE AUC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 18 m par rapport au niveau du sol naturel.

### **ARTICLE AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTEGER**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est conseillé.

### **ARTICLE AUC 12 - STATIONNEMENT**

#### **1 - GÉNÉRALITÉS**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 50%,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension, ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 10 du présent article.

## 2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les constructeurs sont tenus de respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

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

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

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deuxième et troisième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

## 3 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

### **Stationnement des véhicules motorisés pour les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou établissement assurant l'hébergement des personnes âgées ou résidences universitaires :**

Il sera prévu :

- **1 place par logement**

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

Pour l'application des règles ci-dessus :

- Trois places d'hébergement d'un établissement pour personnes âgées, handicapées pour étudiants et jeunes travailleurs est équivalent à un logement.

**Stationnement des véhicules motorisés pour les autres constructions destinées l'habitation**

Il sera prévu au minimum :

- **2 places** par logement dont une couverte.

Au moins 50% des places exigibles (arrondies à l'entier supérieur) devront être couvertes.

**4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE****Stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour une surface inférieure ou égale à **300 m<sup>2</sup>** de surface de vente.
- **1,5 place** pour chaque tranche entamée de plancher de **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher supplémentaire.

**5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX OU À L'ARTISANAT****Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour une surface de plancher de **50 m<sup>2</sup>**.

**6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER****Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu :

- **1 place** par chambre.

**7 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisées et deux roues non motorisées) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

**8 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

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

**9 - CAS PARTICULIERS**

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

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

#### **10 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES**

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les dimensions des places de stationnement automobiles sont les suivantes :

- 5,00 m x 2,30 m + 6,00 m x 2,30 m de dégagement

Les dimensions des emplacements pour personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE AUC 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

#### **OBLIGATION DE PLANTER**

20% au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces de pleine terre de manière continue. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espaces paysagers et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup>. Cet espace planté sera conçu pour créer un prolongement naturel aux espaces verts existants.

#### **PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Dans les parcs de stationnement de plus de 10 emplacements, ces arbres seront répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'aire de stationnement et sur ses abords directs, afin de favoriser l'ombrage et d'éviter l'effet « nappe » de parking.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites séparatives, doivent en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 10 emplacements. Pour les aires de stationnements de plus de 20 emplacements, des rangées

d'arbres ou de haies vives seront plantées afin de diviser l'aire de stationnement en modules comportant au maximum 10 places chacun.

<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS</b>
---

**ARTICLE AUC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE AUC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

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

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles, ces dispositifs devront être intégrés dans la conception.

**ARTICLE AUC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

**CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUD****CARACTERE DE LA ZONE****Extrait du rapport de présentation**

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir, au sein d'opérations d'ensemble, des activités économiques correspondant à des locaux mixtes caractérisés par des surfaces d'activité avec bureaux d'accompagnement, des restaurants...

Elle est située au Sud-Est du territoire communal, en vitrine le long de l'Autoroute A4 et constitue le prolongement de la Cité Descartes.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE AUD1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES****SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET LES UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:**

- Les exploitations agricoles ou forestières.
- Les constructions à destination d'habitation autre que celles autorisées à l'article AUD 2
- La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- Toute construction nouvelle à moins de 6 mètres du haut de la berge du ru du Merdereau.
- L'entreposage des caravanes autre que celui autorisé à l'article AUD 2.
- Les dépôts de toute nature autre que celui autorisé à l'article AUD 2.
- Les carrières.

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE****Plan d'Exposition au Bruit**

Le territoire communal est couvert par la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Lognes Emerainville.

Y sont interdites toutes les occupations du sol visées aux articles L147-5 du code de l'urbanisme relatifs aux dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

## **ARTICLE AUD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**SONT AUTORISEES, SOUS CONDITIONS, LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**

- Les constructions à destination d'habitation répondant aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité ;
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;
  - qu'elles ne dépassent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.
- L'entreposage des caravanes à condition qu'il ait lieu :
  - Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23
  - Ou dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de matériaux de remblais s'ils sont nécessaires à un nivellement de terrain en vue de la réalisation de constructions nouvelles autorisées dans la zone.

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

#### **ARTICLE AUD 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

#### **ARTICLE AUD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

##### **1 - EAU POTABLE**

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

## **2 - ASSAINISSEMENT**

### **a) Eaux usées**

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

Le rejet des eaux résiduaires artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

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

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

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

### **b) Eaux pluviales**

Il est demandé aux pétitionnaires de compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols, par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou d'autres techniques alternatives (noues, structures alvéolaires, structure de trottoir, ...). Le dimensionnement du mode de gestion des eaux pluviales est décrit page 26 du zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales en annexe du PLU.

La première solution recherchée sera d'une part l'infiltration des eaux de toiture et, d'autre part, le rejet des eaux de ruissellement prioritairement dans le milieu naturel et, en dernier recours dans le réseau d'eaux pluviales suivant un débit de fuite maximum fixé à 2 l/s/ha.

Cette disposition s'applique pour toutes nouvelles constructions et uniquement aux extensions de plus de 50m<sup>2</sup>. Ces dernières sont dispensées de toutes mesures compensatoires. Dans le cas d'une extension, seule l'emprise au sol de l'extension sera prise en compte pour le dimensionnement.

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

L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.



Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux (type débourbeur déshuileur ou autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes) installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite infiltrées ou rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

### **3 - AUTRES RESEAUX (DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE, GAZ, CÂBLE, ETC.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

En outre, les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

Le cas échéant, l'antenne de télévision sera placée de façon à être la moins visible possible depuis les voies publiques; sa position et sa hauteur figureront sur la demande de permis de construire.

### **4 - COLLECTE DE DÉCHETS**

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles<sup>8</sup>, doivent comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les conteneurs nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

D'une façon générale, les conteneurs présentés à la collecte ne doivent pas entraver la libre circulation de l'espace public. Ils doivent être présentés sur ou près du domaine public à l'emplacement éventuellement signalé par un marquage au sol ou à l'entrée des voies inaccessibles aux camions afin d'éviter les manœuvres inutiles et dangereuses et ainsi faciliter le travail des équipages de collecte.

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

## **ARTICLE AUD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

---

<sup>8</sup> Sont considérées comme habitations individuelles, au titre de cet article, les logements disposant d'un accès particulier sur l'espace public

## **ARTICLE AUD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
- soit en retrait d'au moins 2 m de l'alignement défini ci-dessus.

## **ARTICLE AUD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées soit sur l'une, soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies.

En cas de marge d'isolement ou de recul des constructions par rapport aux limites séparatives, celle-ci sera au moins égale à :

- 6 m si celle-ci comporte des baies.
- 4 m si celle-ci est aveugle.

En cas de construction issue d'une composition d'ensemble, les marges imposées ci-dessus pourront être mesurées de façade à façade des futures constructions internes à l'opération.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit en retrait de celles-ci en respectant une marge d'isolement d'un minimum de 1,90 m.

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

- Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement existante obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m.
- Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UD.6.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :

- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

Ces marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives sauf pour les constructions annexes affectées ni à l'habitation ni à une activité sous réserve que leur hauteur totale n'excède pas 4,50 m et ne comprenne qu'un seul niveau.

## **ARTICLE AUD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point de la façade des bâtiments soit au moins égale à :

- 6 m si les façades comportent des baies,
- 4 m si les façades ne comportent pas de baies.

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, une diminution de la distance obligatoire entre deux bâtiments pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m par bâtiment.

*Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :*

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :
  - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
  - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclaircissement des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

## **ARTICLE AUD 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie de la propriété.

## **ARTICLE AUD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

A proximité de l'autoroute, la hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 25m par rapport au niveau du sol naturel dans une bande de 35 m à partir de la limite d'emprise de l'A4.

La hauteur totale des constructions en dehors de cette bande ne doit pas excéder 18 m par rapport au sol naturel.

## **ARTICLE AUD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTEGER**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est conseillé.

## **ARTICLE AUD 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - GÉNÉRALITÉS**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 50%,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension, ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 11 du présent article.

### **2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

Les constructeurs sont tenus de respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

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

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

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

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deuxième et troisième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

### **3 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX**

#### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour une surface de **50 m<sup>2</sup>**

### **4- NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'ARTISANAT**

#### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour une surface de **100 m<sup>2</sup>**.

### **5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'INDUSTRIE OU À LA FONCTION D'ENTREPÔT**

#### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m<sup>2</sup>**

### **6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE**

#### **Stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour une surface inférieure ou égale à **300 m<sup>2</sup>** de surface de vente.
- **1,5 place** pour chaque tranche entamée de plancher de **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher supplémentaire.

### **7- NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER**

#### **Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés**

Il sera prévu **1 place** pour **75 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

### **8- NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisées et deux roues non motorisées) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

### **9- NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

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

### **10 - CAS PARTICULIERS**

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

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

### **11 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES**

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les dimensions des places de stationnement automobiles sont les suivantes :

- 5,00 m x 2,30 m + 6,00 m x 2,30 m de dégagement

Les dimensions des emplacements pour personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE AUD 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET LE LOISIRS ET PLANTATIONS**

### **OBLIGATION DE PLANTER**

15% au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces de pleine terre de manière continue. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espaces paysagers et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup>. Cet espace paysager sera conçu pour créer un prolongement naturel aux espaces verts existants.

**PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Dans les parcs de stationnement de plus de 10 emplacements, ces arbres seront répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'aire de stationnement et sur ses abords directs, afin de favoriser l'ombrage et d'éviter l'effet « nappe » de parking.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites séparatives, doivent en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 10 emplacements. Pour les aires de stationnements de plus de 20 emplacements, des rangées d'arbres ou de haies vives seront plantées afin de diviser l'aire de stationnement en modules comportant au maximum 10 places chacun.

<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS</b>
---

**ARTICLE AUD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE AUD 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

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

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles, ces dispositifs devront être intégrés dans la conception.

**ARTICLE AUD 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET  
FORESTIERES**



## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

#### Extrait du rapport de présentation

C'est une zone naturelle à préserver. Elle correspond au Bois de la Grange, au Bois de Grâce ainsi qu'au parc du Château.

Les zones humides de classe 2 ou 3 identifiées comme telles après étude spécifique sont classées en Nzh.

Par ailleurs, des secteurs Ne de taille et de capacité d'accueil limitées accueillent des équipements sportifs ou de loisirs à conforter. De nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif pourront y être créés dans le maintien du caractère naturel de la zone.

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

### **ARTICLE N 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET LES UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:**

- Les nouvelles constructions et installations, les nouveaux aménagements et les travaux, à l'exception de ceux autorisés à l'article N.2.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article N.2.
- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières.
- La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme.
- L'entreposage des caravanes autre que celui autorisé à l'article N 2.
- Les démolitions de tout ou partie des éléments et constructions remarquables sauf celles autorisées en N2.
- Toute construction nouvelle à moins de 6 mètres du haut de la berge du ru du Merdereau
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand s'imposent.

#### **Dans le secteur Nzh :**

- Tout aménagement qui conduirait à la dégradation de la zone humide tels que construction, déblai, remblai, assèchement, mise en eau, imperméabilisation.

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE**

### **Plan d'Exposition au Bruit :**

Le territoire communal est couvert par la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Lognes Emerainville.

Y sont interdites toutes les occupations du sol visées aux articles L147-5 du code de l'urbanisme relatifs aux dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

## **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**SONT AUTORISEES, SOUS CONDITIONS, LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

- L'aménagement des constructions existantes, interdites au sens des règles de l'article N.1 mais légalement autorisées, s'il est réalisé sans changement de destination et dans le volume existant,

Sont cependant exclus, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble en ruine après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...),
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers,
- de conforter un bâtiment dont la surface de plancher est inférieure à 40 m<sup>2</sup>,
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante,

- Les constructions à destination d'habitation répondant aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient intégrées au volume de l'équipement ;
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des équipements existants ou autorisés ;
  - qu'elles ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.
- L'entreposage des caravanes à condition qu'il ait lieu :
  - Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23
  - Ou dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les aires de stationnement, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages compte tenu du caractère sensible du site.

- Les constructions nécessaires à l'entretien de la Marne et à la surveillance des installations du gestionnaire de la Marne.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des espaces verts ;
- Les équipements légers dans la mesure où ils ne sont pas préjudiciables au paysage ou à la protection des milieux (parcours sportifs, aires de repos, kiosques...).
- Les constructions, travaux, installations et aménagements liés à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'observation de la faune et de la flore.
- Les exhaussements et les affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemple : bassin de rétention, butte anti-bruit,...).
  - Dans la lisière des massifs de plus de 100 hectares, 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, et notamment : l'accès pour les besoins de la gestion forestière;
  - l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois;
  - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole.
- Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand devront être conformes aux prescriptions édictées par les deux arrêtés interpréfectoraux.

**Dans le secteur Ne :**

- Les équipements de sports et de loisirs dont l'intégration dans le paysage sera particulièrement étudiée.
- L'aménagement et l'agrandissement de la base de loisirs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le maintien de la biodiversité et du paysage et qu'ils ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des pollutions.

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

**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à

édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

Dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand, les prescriptions spécifiques édictées par les deux arrêtés interpréfectoraux concernant les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales devront être respectées.

##### **1 - EAU POTABLE**

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

##### **2 - ASSAINISSEMENT**

###### **a) Eaux usées**

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

Le rejet des eaux résiduaires artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

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

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

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

###### **b) Eaux pluviales**

Il est demandé aux pétitionnaires de compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols, par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou d'autres techniques alternatives (noues, structures alvéolaires, structure de trottoir, ...). Le dimensionnement du mode de gestion des eaux pluviales est décrit page 26 du zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales en annexe du PLU.

La première solution recherchée sera d'une part l'infiltration des eaux de toiture et, d'autre part, le rejet des eaux de ruissellement prioritairement dans le milieu naturel et, en dernier recours dans le réseau d'eaux pluviales suivant un débit de fuite maximum fixé à 2 l/s/ha.

Cette disposition s'applique pour toutes nouvelles constructions et uniquement aux extensions de plus de 50m<sup>2</sup>. Ces dernières sont dispensées de toutes mesures compensatoires. Dans le cas d'une extension, seule l'emprise au sol de l'extension sera prise en compte pour le dimensionnement.

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

L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux (type débourbeur déshuileur ou autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes) installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite infiltrées ou rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

### **3 - AUTRES RESEAUX (DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE, GAZ, CÂBLE, ETC.)**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

En outre, les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

Le cas échéant, l'antenne de télévision sera placée de façon à être la moins visible possible depuis les voies publiques; sa position et sa hauteur figureront sur la demande de permis de construire.

#### **4 - COLLECTE DE DÉCHETS**

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles<sup>9</sup>, doivent comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les conteneurs nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

D'une façon générale, les conteneurs présentés à la collecte ne doivent pas entraver la libre circulation de l'espace public. Ils doivent être présentés sur ou près du domaine public à l'emplacement éventuellement signalé par un marquage au sol ou à l'entrée des voies inaccessibles aux camions afin d'éviter les manœuvres inutiles et dangereuses et ainsi faciliter le travail des équipages de collecte.

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

*Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :*

- si l'alignement des voies est déjà marqué par un bâtiment principal,
- pour les bâtiments annexes,
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que :
  1. la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
  2. et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux
- pour les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

---

<sup>9</sup> Sont considérées comme habitations individuelles, au titre de cet article, les logements disposant d'un accès particulier sur l'espace public

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

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit en retrait de celles-ci en respectant les marges d'isolement suivantes :

- La hauteur à l'égout de la façade, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 8 m.
- La moitié de la hauteur à l'égout de la façade, lorsque celle-ci est aveugle, avec un minimum de 2,50 m.

Ces marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

Les piscines devront obligatoirement respecter une marge d'isolement de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.

Des dispositions différentes seront appliquées pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante. Lorsqu'elle n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement existante obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m.

*Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :*

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes:
  - que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
  - que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie de la propriété.

*Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :*

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

*Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :*

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTEGER**

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est 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, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.

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

L'aspect des constructions sera particulièrement soigné compte tenu du caractère sensible du site.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets permettant d'exprimer une création architecturale ou relevant d'une démarche environnementale poussée, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

### **TOITURES**



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

L'aspect des matériaux de couverture des annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des matériaux de couverture de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures ayant l'aspect du bois sont autorisées ; en revanche, les toitures et panneaux de fibrociment ou de tôles ondulées sont interdites.

Lorsque les toitures des constructions sont à pentes, l'inclinaison de la pente ne doit pas être supérieure à 45°.

En cas de réalisation de toitures terrasses, celles-ci devront être traitées comme une cinquième façade : la réalisation d'un plan détaillé de la toiture-terrasse est dans ce cas nécessaire.

Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures (dans la pente de toiture ou sur les toits terrasses). Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

## **MATÉRIAUX**

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, sur les toitures et sur les clôtures.

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

Les installations et aménagements destinés à mettre en valeur des espaces naturels (aires de jeux, de sport, constructions pour la faune et la flore,...) devront s'intégrer dans le paysage environnant au niveau des formes, des couleurs et de l'aspect des matériaux.

## **CLÔTURES**

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

Afin de préserver et conforter les continuités écologiques, les clôtures nouvelles devront être entièrement ajourées.

Dans ce cadre, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes), doublées ou non de barreaudages ou de grillage à maille carré ou rectangulaire de 15 cm de côté minimum.

Il est également préconisé de conserver les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, chapelets de mares...

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m. La conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 m sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

#### **« BÂTIMENTS REMARQUABLES » RÉPERTORIÉS EN ANNEXE V**

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

#### **DISPOSITIONS DIVERSES**

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

*Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :*

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

#### **1 - GÉNÉRALITÉS**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,

- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,
- que la construction respecte déjà la règle en vigueur en matière de stationnement.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension, ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 5 du présent article.

## **2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

Les constructeurs sont tenus de respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées.

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

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

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deuxième et troisième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

## **3 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisées et deux roues non motorisées) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

## **4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

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

#### **5 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES**

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les dimensions des places de stationnement automobiles sont les suivantes :

- 5,00 m x 2,30 m + 6,00 m x 2,30 m de dégagement

Les dimensions des emplacements pour personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des berges, (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits sur les berges est interdit dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand. Si, toutefois la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (Annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 5 janvier 1994).

#### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Seules les essences locales sont autorisées et la plantation d'espèces invasives est interdite.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont de bonne qualité ou écologiquement intéressantes, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et qualité équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espaces paysagers et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

#### **PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Dans les parcs de stationnement de plus de 10 emplacements, ces arbres seront répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'aire de stationnement et sur ses abords directs, afin de favoriser l'ombrage et d'éviter l'effet « nappe » de parking.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites séparatives, doivent en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 10 emplacements. Pour les aires de stationnements de plus de 20 emplacements, des rangées d'arbres ou de haies vives seront plantées afin de diviser l'aire de stationnement en modules comportant au maximum 10 places chacun.

### **ESPACES VERTS PROTÉGÉS (EVP)**

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1-5 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert ou écologique ainsi que sa superficie dans l'unité foncière.

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

### **ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

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

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

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

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles, ces dispositifs devront être intégrés dans la conception.

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

## TITRE V : ANNEXES

## ANNEXE I : DEFINITIONS

Les définitions suivantes permettent d'éclairer la compréhension du règlement d'urbanisme.

### I - ZONAGE

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



#### **ESPACE BOISE CLASSE :**

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Ces espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

#### **ESPACE VERT PROTÉGÉ:**

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le P.L.U. protège, en application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'Urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité paysagère, végétale ou arboricole.

Les E.V.P. sont répertoriés dans l'annexe IV du présent règlement, avec l'indication de leurs superficies réglementaires.



## **SECTEUR**

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

## **ZONAGE**

Le territoire de la commune est découpé en zones.

A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, AUA, N, etc.)

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

## **ZONE**

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

### **ZONES URBAINES (R.123-5 DU CODE DE L'URBANISME) :**

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex : UA, UI, ...).

### **ZONES A URBANISER (R.123-6 DU CODE DE L'URBANISME) :**

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

### **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (R.123-8 DU CODE DE L'URBANISME) :**

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur

intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

## **II - OCCUPATION DU SOL**

### **AFFOUILLEMENT DE SOL :**

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

### **DESTINATIONS DES LOCAUX:**

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat...).

#### **ARTISANAT :**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

#### **BUREAUX :**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

#### **COMMERCE :**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

#### **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF :**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...), de tri et distribution du courrier... ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les centres de loisirs sans hébergement ;
- les établissements d'enseignement, primaire (maternel et élémentaire), secondaire, technique ou professionnel ;

- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

#### **ENTREPÔT :**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

#### **EXPLOITATION AGRICOLE :**

L'exploitation agricole est, au sens de la statistique agricole, une unité économique qui participe à la production agricole et qui répond à certains critères :

1° elle a une activité agricole soit de production, soit de maintien des terres dans de bonnes conditions agricoles et environnementales ce qui lui permet de recevoir des aides découplées de l'outil de production (DPU), soit de mise à disposition de superficies en pacage collectif qui lui permet de déposer un dossier de demande de prime herbagère agro-environnementale (PHAE).

2° elle atteint une certaine dimension, soit 1 hectare de surface agricole utilisée, soit 20 ares de cultures spécialisées, soit une production supérieure à un seuil (1 vache ou 6 brebis mères...)

3° sa gestion courante est indépendante de toute autre unité. L'existence d'une immatriculation au répertoire des entreprises et des établissements Sirene ou d'un identifiant de demande d'aide de la Politique agricole commune présume de l'indépendance de gestion.

**EXPLOITATION FORESTIÈRE :**

cette sous-classe de la NAF rév. 2 (cf. ce terme) comprend la production de bois brut pour les industries forestières de transformation, la production de bois utilisé sous une forme brute, comme le bois de mine, les pieux de clôtures et les poteaux électriques, la production de bois à des fins énergétiques, la production de résidus de l'exploitation à des fins énergétiques, la fabrication de charbon de bois en forêt, en utilisant des méthodes traditionnelles. Elle ne comprend pas en théorie les services de soutien à l'exploitation forestière (travaux forestiers). Cependant, de nombreux entrepreneurs venant prêter main forte à la production des exploitations forestières sont déclarés dans cette activité. Outre la meilleure comptabilisation des micro-entreprises dans le dispositif Esane (cf. ce terme) par rapport aux enquêtes annuelles de branche, ce phénomène explique les différences du nombre d'entreprises entre sources sectorielles et branche.

**HABITATION :**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les chambres de service, les établissements d'hébergement pour étudiants et/ou jeunes travailleurs ainsi que les résidences services. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des habitations à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

Pour l'habitation affectée au logement social, voir Logement locatif social.

**HÉBERGEMENT HÔTELIER :**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

**INDUSTRIE :**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

**EXHAUSSEMENT DE SOL :**

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

### **INSTALLATION CLASSEE (L.511-1 du Code de l'environnement) :**

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

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

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

### **LOGEMENT LOCATIF SOCIAL:**

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

### **LOTISSEMENT (L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) :**

La dernière modification de la notion de lotissement date du 22 décembre 2012 (Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 - art. 2).

Désormais, « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis » (article L.442-1 du Code de l'Urbanisme).

La nouvelle réglementation précise, en fonction du nombre de terrains issus de la division, de la création de voies et d'équipements communs et de la localisation de l'opération, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager. Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### **VERANDA**

Une véranda est un prolongement couvert de la maison existante sous forme de porche ou de galerie légère.

#### **ACCÈS PARTICULIER**

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

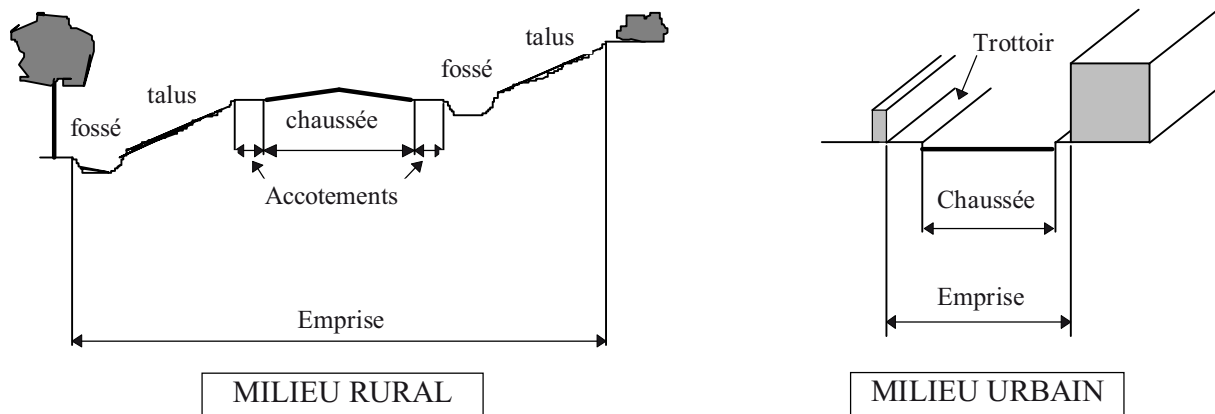
#### **ALIGNEMENT**

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le terrain d'implantation de la construction (domaine « privé ») et l'espace public, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation, figurant aux plans de zonage, prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

#### **EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :**

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



#### **LARGEUR DE VOIE**

Est considérée comme largeur de voie, la distance entre les deux alignements opposés. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

#### **LIAISON PIÉTONNIÈRE :**

En application de l'article L.123-1-5 § 6° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent le principe de tracé de liaisons piétonnières à conserver, créer ou modifier.

#### **VOIE EN IMPASSE**

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

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne

pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, protection incendie, etc...).

### **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)**

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

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

### **VOIE PRIVÉE OUVERTE A LA CIRCULATION**

Est considérée comme une voie privée ouverte à la circulation toute voie privée dès lors qu'aucun dispositif signale son caractère privé et n'en limite l'accès. L'article 6 s'applique au voie privée ouverte à la circulation.

### **VOIE PUBLIQUE**

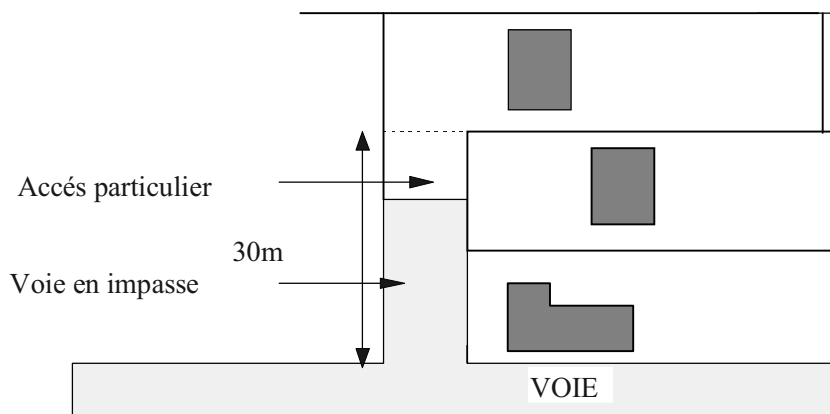
L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

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

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

### **VOIE PRIVEE**

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



## ***IV - TERRAIN***

Il convient de distinguer :



## LA PARCELLE

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

## LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



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

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

## SUPERFICIE DU TERRAIN

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

La superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend :

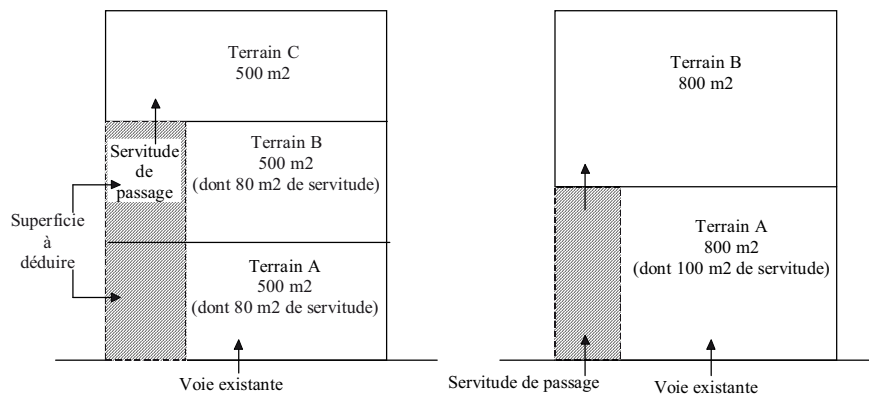
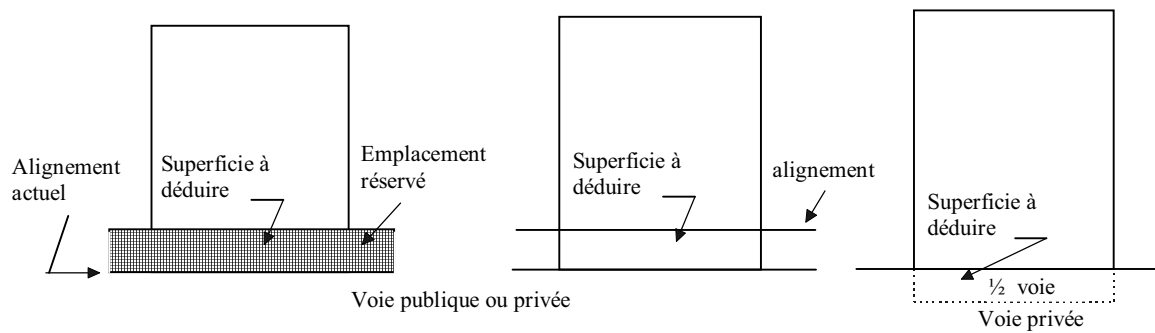
- les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1
- les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par l'article R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).

On doit déduire de cette superficie :

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

2°) Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts). Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).

## **SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE**



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

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

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

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

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

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

## **V - IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS**

### **BAIES**

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies destinées à l'éclairage.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- une porte non vitrée ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ;
- les ouvertures et fenêtres à fer maille et verre dormant situées à 2,60 m au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

### **BATIMENTS CONTIGUS**

Bâtiments accolés ou reliés par un élément en volume.

### **COMBLES**

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

### **ÉPANNELAGE DES CONSTRUCTIONS**

En urbanisme l'épannelage est la silhouette, la forme globale d'un édifice inséré dans sa rue, la masse donnée dans l'ensemble urbain, sans les détails

L'épannelage en sculpture et ornementation architecturale est l'opération qui consiste à éliminer la pierre excédente au profil que l'on désire révéler par une succession logique de taille et de traçage.

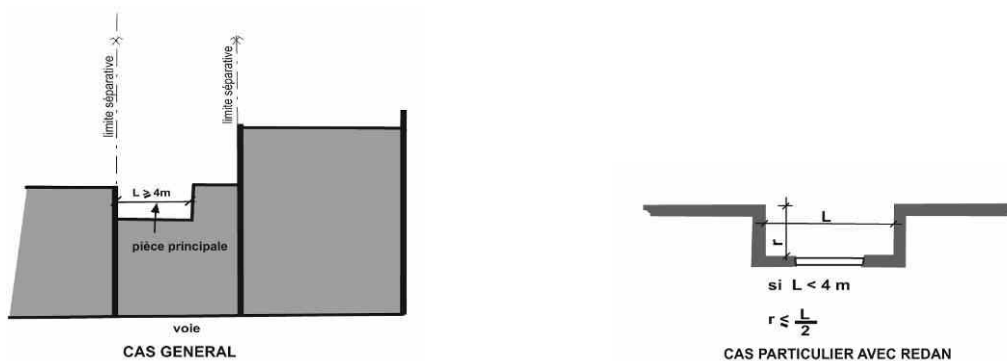
### **EXTENSION**

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontal.

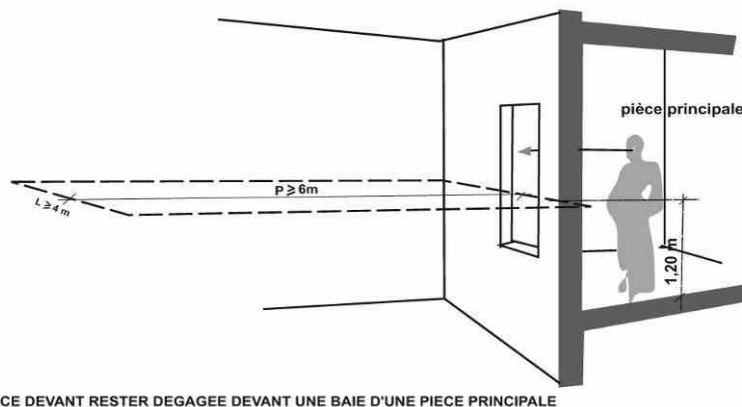
### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

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

## LARGEUR DE VUE:



Elles possèdent, dans le cas de pièces traversantes ou de pièces d'angle délimitées par deux ou plusieurs façades, la plus importante superficie cumulée de clair de jour en façade.



## LIMITE DE VOIE

Sauf indication contraire explicite, pour l'application des articles 6 et 7 du présent règlement, la limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan,

Ne peuvent constituer une limite de voie :

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

## LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

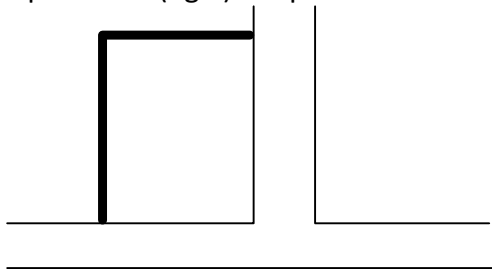


Fig 1

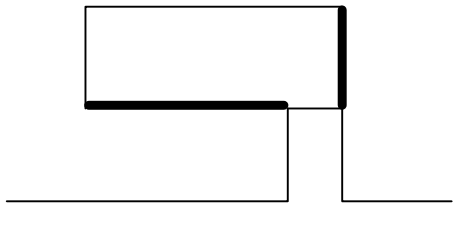


Fig 2

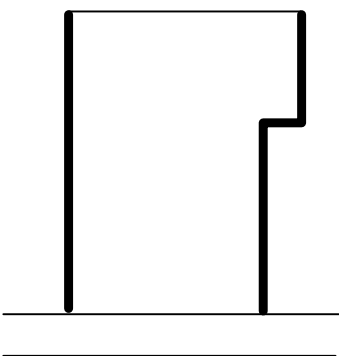


Fig 3

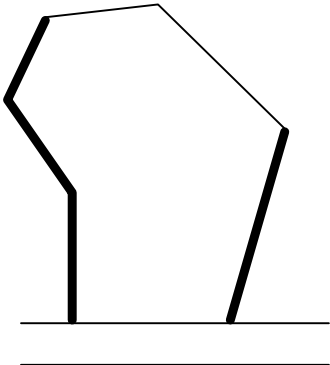


Fig 4

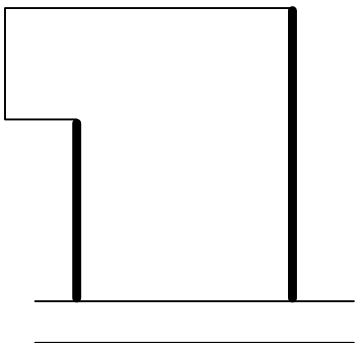


Fig 5

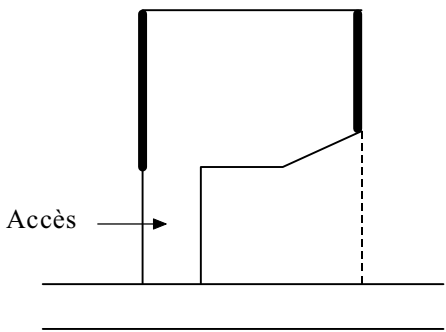


Fig 6

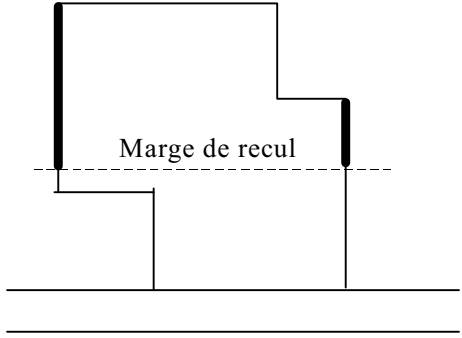


Fig 7

## **MARGES DE REcul**

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

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

## **MARGES D'ISOLEMENT**

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

### **- Distance minimale (d)**

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

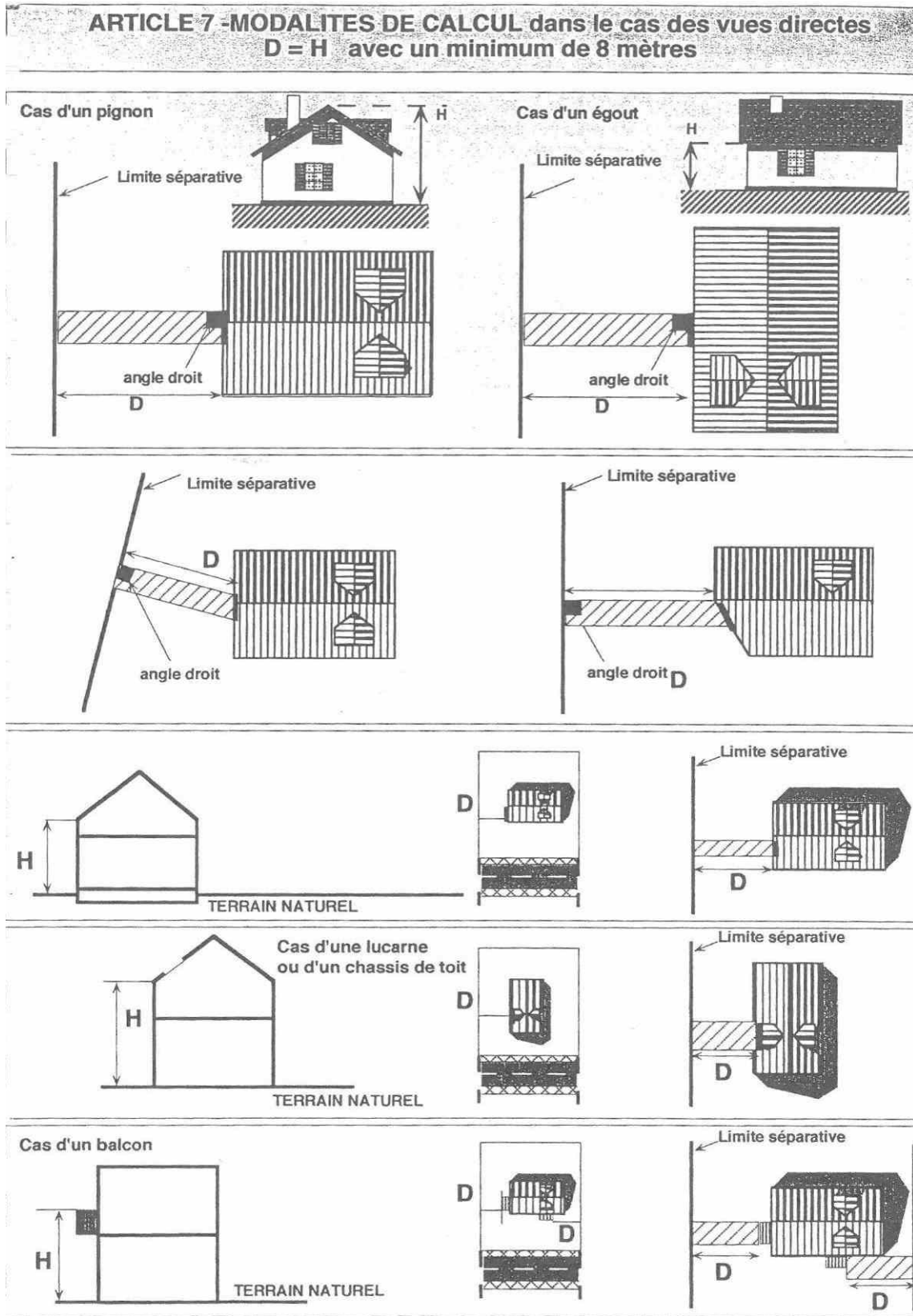
La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

### **- Longueur de vue (L)**

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

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

- **Modalités de calcul (cas L=H avec un minimum de 8 m)**



## **MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT IMPLANTES NON CONFORMEMENT A LA REGLE**

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments implantés non conformément à la règle sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble en ruine après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...),
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers,
- de conforter un bâtiment dont la surface de plancher est inférieure à 40m<sup>2</sup>,
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante,
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante.

## **NIVEAU DU TERRAIN NATUREL**

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

## **PAN COUPE**

Surface plane joignant deux murs, les empêchant de former un angle.



## VUE DIRECTE

Sont considérés comme éléments constitutifs des vues directes:



- Les fenêtres
- Les portes fenêtres
- Les balcons
- Les loggias
- Les terrasses
- Les lucarnes
- Les outeaux
- Les châssis de toit

Sont considérés comme éléments non constitutifs de vues directes:

- Les ouvertures en sous-sol à moins de 0,60m du terrain naturel
- Les ouvertures (placées à plus d' 1,90 m du plancher) y compris les ouvertures de toit
- Les portes pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les terrasses situées à 0,60 m maxi du terrain naturel
- Les ouvertures de dimensions inférieures à 0,50m x 0,50m

Dans ce cas, les règles des façades sans vues s'appliquent.

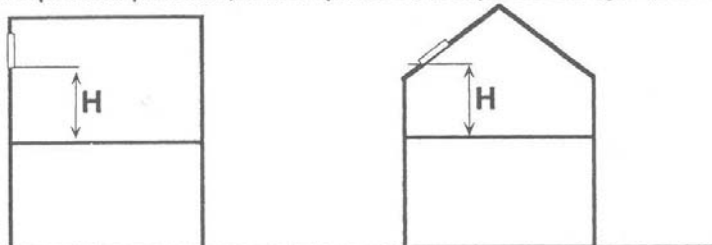
*Rappel: les pavés de verre sont des éléments de construction, à ce titre, ils ne sont pas considérés comme des vues.*

Sont considérés comme éléments non constitutifs de vue directes:

Ouverture en sous-sol à condition que H soit inférieur à 0,60 m du terrain naturel



Ouverture placée à plus de 1,90 m du plancher, H supérieur ou égal 1,90 m



DES EXCEPTIONS:

## **VI – EMPRISE AU SOL ET ESPACES LIBRES**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de toutes parties de la construction d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au sol naturel, exception faite des parties de constructions en sous-sol, des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la superficie du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, une servitude de localisation, ou un espace boisé classé. Cependant, si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol est celle qui reste hors servitude.

### **ESPACES LIBRES**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace paysager (espace vert et planté).

## **VII - HAUTEUR**

### **CAS PARTICULIERS :**

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

### **HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).**

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

En cas de toiture dite « à la Mansard », la hauteur de la façade se mesure à la « ligne de Bris » (Arête horizontale qui forme le changement de pente entre le terrasson et le Brisis).

### **HAUTEUR TOTALE (HT)**

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) par rapport au sol naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, éoliennes...)

## **HAUTEUR DE LA FACADE**

La hauteur de tous les plans façade se mesure ainsi :

- à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction, mesurée en tout point de la construction ;
- jusqu'au point d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan incliné de la toiture ou jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Elle n'inclut pas les murs pignons, les attiques, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans le gabarit-enveloppe, les cheminées, les saillies de cages d'escaliers ni d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles.

## **NIVEAU**

Ne sont comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol.

## **NIVEAU EN ATTIQUE**

Niveau supérieur d'une construction, édifié en retrait de la façade.

## **GABARIT-ENVELOPPE**

Le gabarit-enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie éventuellement admis aux articles 11 du présent règlement.

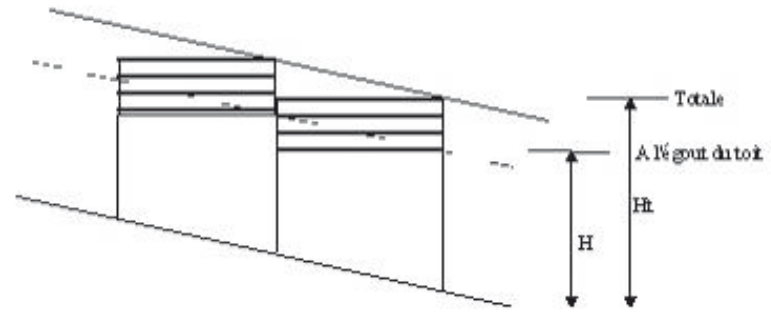
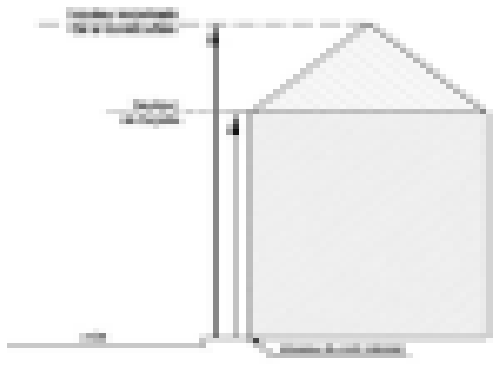
Il comprend généralement une verticale et un couronnement.

Le gabarit-enveloppe est tracé en bordure de voie, dans les plans perpendiculaires à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

## **TERRAIN NATUREL**

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.



### **ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

### **ANNEXES**

Sont considérées des constructions annexes, les constructions isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, à condition que la surface de plancher totale ne dépasse pas 25m<sup>2</sup>.

### **BATIMENT EN BON ETAT**

Un bâtiment en bon état est un bâtiment ayant conservé la totalité de son gros œuvre (sa toiture et ses murs extérieurs). Un bâtiment ne comportant qu'un seul muret et des fondations est une ruine et ne peut donc être considéré comme étant en bon état. De même, un bâtiment dont un cinquième du mur et la moitié de sa toiture sont détruits est également considéré comme une ruine.

### **DANS L'OUVRAGE**

Une place de stationnement dans l'ouvrage est une place de stationnement close et couverte.

### **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.)**

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### **ENSEIGNE**

Selon la loi 79-1150 du 29 décembre 1979, constitue une enseigne " toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à l'activité qui s'y exerce ".  
Toute activité a le droit de se signaler extérieurement par une enseigne.

### **MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR**

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, État, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

## **MODENATURES**

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

La modénature détermine le caractère des divers ordres d'architecture.

## **PLACE COMMANDEE**

Place de stationnement située derrière une autre place de stationnement. La place commandée n'est donc pas directement accessible depuis l'allée de desserte des stationnements mais est commandée par la première.

## **RESTAURATION**

Action visant à restaurer, réparer, ou remettre en bon état, dans le gabarit existant. La restauration ne permet pas de créer de nouvelle surface de plancher.

## **SAILLIE OU SAILLIE TRADITIONNELLE**

On appelle saillie toute partie annexe des constructions qui dépasse la façade telle que balcons, bow-windows, auvents, marquises, seuils, socles, ...

## **SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

## **CAPOTES**

La capote est un chapeau léger de forme tubulaire ou tronconique, en tôle ou en poterie, fixé sur les mitrons de cheminées (ouvrage de rétrécissement et de couronnement d'un conduit de fumée) pour éviter la pénétration de la pluie ou du vent.

## **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)**

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- \* de construction à destination d'habitation, de commerces, d'industrie, de services ;
- \* d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de ZAC apportait avant l'entrée en vigueur de la loi de solidarité et de renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

- \* des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet ;
- \* un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;

\* des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

Depuis le 1er avril 2001, le plan d'aménagement de zones (PAZ) avec lequel la ZAC créait des règles d'urbanisme qui lui étaient spécifiques n'existe plus. Il fait désormais partie intégrante du plan local d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la procédure ZAC ne permet plus d'instaurer des règles d'urbanisme.

## X – ESPACES VERTS

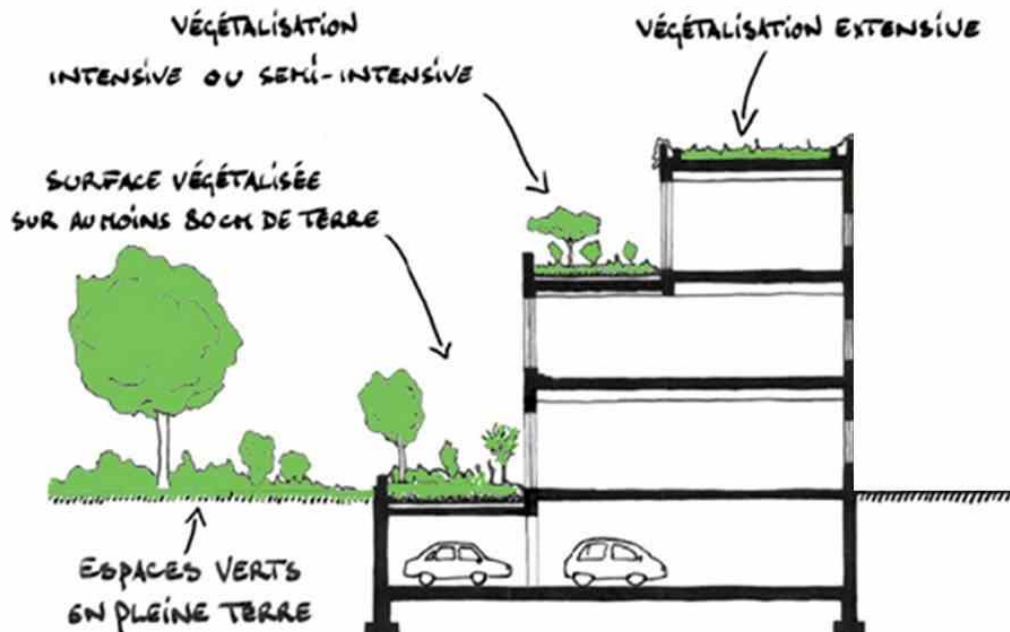
### ARBRE DE HAUTE TIGE

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc (du sol aux premières branches) mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et 15/20 cm de circonférence à 1 m du sol.

### COEFFICIENT DE PONDERATION

Les coefficients de pondérations affectés aux différents dispositifs de végétalisation dans le calcul de la surface des espaces verts sont :

- Surface de Pleine Terre (Spt) : Coefficient 1
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0,60 m de terre (Ssv) : Coefficient 0.6
- Végétalisation intensive ou semi-intensive sur une épaisseur d'au moins 0,40 m de terre (Svi) : Coefficient 0.4
- Végétalisation extensive sur une épaisseur d'au moins 0,25 m de terre (Sve) : Coefficient 0.25



La formule de calcul de la surface totale des espaces verts est la suivante :

$$S = S_{pt} + (S_{sv} \times 0.6) + (S_{vi} \times 0.4) + (S_{ve} \times 0.25)$$

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

### **ESPACE VERT PROTEGE**

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Ces espaces verts sont existants et présentent des qualités paysagères. Seules y sont autorisées des modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et à la superficie totale de l'espace vert.



**ANNEXE II: RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.**

(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

Article R.111-2 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Article R.111-4 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Article R.111-15 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Article R.111-21 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

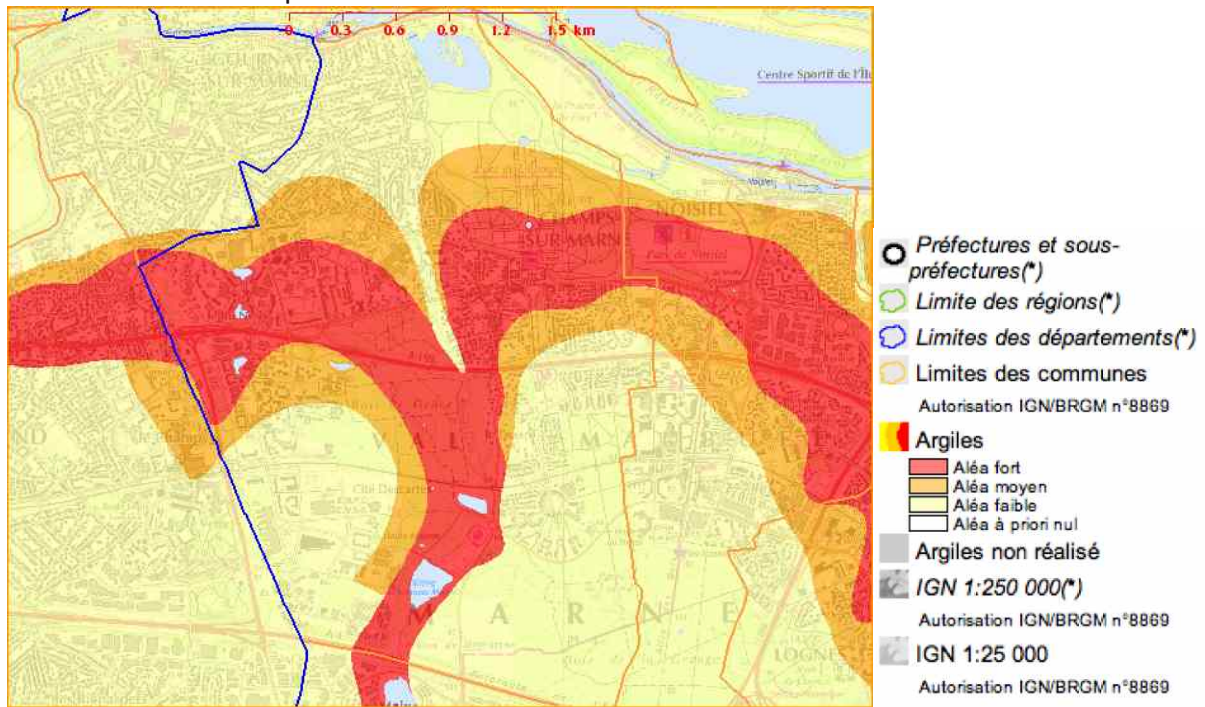
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

## ANNEXE III : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

### Contexte

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années. La procédure concerne ainsi 4100 communes en France. Comme le montre la carte réalisée par le BRGM et publiée sur Internet sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr), la commune de Champs-sur-Marne est concernée par ce problème.

Carte d'aléa de Champs-sur-Marne



### Limite de validité des cartes d'aléa publiées par le BRGM:

L'échelle de validité des cartes départementales d'aléa ainsi établies est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à 1/50 000. Le degré de précision et de fiabilité des cartes d'aléa est limité en partie par la qualité de l'interprétation qui a permis leur élaboration (identification et hiérarchisation des formations à composante argileuses), mais surtout par la qualité des observations qui ont permis la réalisation des cartes géologiques, point de départ de l'étude. En particulier, les hétérogénéités lithologiques, qui caractérisent de nombreuses formations géologiques, ne sont pas toujours bien identifiées sur les cartes actuellement disponibles.

Les cartes géologiques sont initialement levées sur des fonds topographiques à l'échelle du 1/25 000. La précision du report des limites d'affleurement est donc satisfaisante à l'échelle du 1/50 000. En revanche, il ne faut jamais perdre de vue qu'une carte géologique comporte une part de subjectivité liée à l'expertise propre de l'auteur et que, en particulier, les formations les plus superficielles peuvent faire l'objet d'interprétations diverses d'une feuille à l'autre.

Le travail d'harmonisation et de correction des cartes géologiques, en vue d'établir une carte départementale des formations à composante argileuse, permet de gommer une partie de

ces différences d'interprétation et de rectifier certains contours pour intégrer la connaissance issue de sondages récents. Il n'en demeure pas moins que la carte ainsi élaborée reflète l'état des connaissances au moment de sa publication. Des investigations complémentaires permettraient probablement de corriger certaines limites d'affleurement, voire d'identifier de nouvelles poches ou plaquages argileux non représentés sur les cartes actuellement disponibles.

Ces considérations sont importantes car elles expliquent pourquoi les cartes d'aléa ainsi élaborées ne peuvent en aucun cas prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains présents en surface ou sub-surface. En particulier il n'est pas exclu que, sur les secteurs considérés d'aléa a priori nul (qui sont présentés sans figuré spécifique sur les cartes d'aléa), se trouvent localement des zones argileuses d'extension limitée. Celles-ci peuvent être liées à l'altération localisée des calcaires, à des lentilles argileuses intercalées ou à des placages argileux non cartographiés, correspondant notamment à des amas glissés en pied de pente. A l'échelle de la parcelle constructible, elles sont en tout cas de nature à provoquer des sinistres isolés.

Inversement, il est possible que, localement, certaines parcelles situées pourtant dans un secteur dont l'aléa retrait-gonflement des argiles a été évalué globalement comme non nul soient en réalité constituées de terrains non sensibles au phénomène, voire non argileux. Ceci pourra être mis en évidence à l'occasion d'investigations géotechniques spécifiques, par exemple en prévision à un nouveau projet d'aménagement (d'où l'intérêt de ce type d'études de sols avant construction), mais n'a pu être identifié lors de la réalisation des cartes départementales d'aléa, basées, rappelons-le, sur l'état des connaissances géologiques accessibles au moment de l'étude.

## ANNEXE IV : ENVELOPPE D'ALERTE ZONES HUMIDES



### Enveloppes d'alerte

- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 5

Classe	Type d'information	Surface (km2)	% de l'Ile-de-France
<b>Classe 1</b>	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié	1	0,01 %
<b>Classe 2</b>	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté	227	1,9 %
<b>Classe 3</b>	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.	2 439	20,1 %
<b>Classe 4</b>	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.	9 280	76,5 %
<b>Classe 5</b>	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides	182	1,5%
<b>Total</b>		<b>12 129</b>	<b>100 %</b>

ANNEXE V : BÂTIMENTS REMARQUABLES

Section cadastrale	Parcelle cadastrale	Description
AD	15	Logements de l'Herbier par Arte (JM. Charpentier)
AM	21	Ecole supérieure d'ingénieurs en électronique et électrotechnique de D. Perrault et « l'axe de la terre » imaginé par P. Kowalski
AM	36	Ecole nationale des ponts et chaussées par Philippe Chaix et Jean-Paul Morel
AM	193	IUT de Marne-la-Vallée par B. Feypell, E. Zoltowski
AM	196	Logements par Y. Lion
AM	203	Université de Marne-la-Vallée, Bâtiments Lavoisier et Rabelais par F-H. Jourda et G. Perraudin
AM	210	Ecole d'Architecture de la ville et des territoires de Marne-la-vallée par Bernard Tschumi
AM	217	Université de Marne-la-Vallée, Bâtiment du Bois l'Etang par JC. Bauve
AM	247	Gymnase par JP. Bonnemaïson
AM	227	Université de Marne-la-Vallée, Bâtiment Copernic par B. Bonnier
AM	253-255	Parc Descartes Bureaux Nobel par B. de Wismes
AH	15	Logements par M. Andrault, P. Parat
AH	167	Réhabilitation du collège Armand Lanoux par JC. Bauve
AH	167	Médiathèque du Ru de Nesles par E. Millet, E. Chabeur.
BH	9	Hôtel de Ville
BH	11	Eglise Saint Loup de Sens
BH	130	Cité ouvrière dépendant des établissements Menier à Noisiel par M. Gillon
BH	276	Salle polyvalente par P. Bouchain, J. Harari
BH	315, 316, 317, 318, 322, 323, 324, 326, 327, 328, 410, 412, 677, 678, 721, 722, 723, 724	Maisons et murs en meulière autour de la place de la Garenne
BD	11	Maison bourgeoise caractéristique avec ornements.



# Haie champêtre d'essences locales



Illustrations : Yves Doux - Couverture : G. Larregle - Mise en page : Seine-et-Marne environnement - SIRET : 383 715 836 00037 - Tél. : 01 64 31 11 18 - Ne pas jeter sur la voie publique.

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

**Seine-et-Marne environnement**

18 allée Gustave Prugnat 77250 Moret-sur-Loing

Tél. : 01 64 31 11 18 - Fax : 01 64 31 16 46 - [contact@me77.fr](mailto:contact@me77.fr)

[www.seine-et-marne-environnement.fr](http://www.seine-et-marne-environnement.fr)

## Qu'appelle-t-on haie champêtre ?

C'est un **écosystème arbustif linéaire** composé de diverses essences sauvages locales (indigènes).

Ces espèces ont conservé une diversité génétique importante qui leur permet d'être parfaitement **adaptées au climat et aux sols locaux** (adaptation aux micro-organismes locaux). Pour les mêmes raisons, elles sont **plus robustes et moins sensibles aux maladies**.

En outre, elles ont un **intérêt pour la biodiversité** très supérieur aux exotiques, horticoles et autres variétés hybrides. En effet, les indigènes sont les **plantes hôtes privilégiées de la faune locale**, notamment des insectes et de leurs larves qui ont co-évolué et se sont adaptés spécifiquement à ces végétaux.

Plus les végétaux sont diversifiés, plus la biodiversité et la résistance augmentent par un système subtil d'interactions et interdépendances.

Outre le rôle ancestral de séparateur de parcelle, les haies champêtres jouent des **rôles écologiques importants** : effet brise-vent, limitation de l'érosion et de l'importance des crues, captation et épuration des eaux de ruissellement, fixation d'éléments nutritifs, continuité écologique (trame verte), fourniture de bois de chauffage, de bois d'œuvre, etc.

Ce sont aussi des éléments essentiels pour **marquer et structurer un paysage**, un jardin...

Ainsi, une haie champêtre est un écosystème d'un **grand intérêt écologique, paysager et économique** qui peut se maintenir et se régénérer durant plusieurs siècles avec un entretien minimal (tout au plus une taille annuelle).

→ Choisir des **essences sauvages locales de Seine-et-Marne**.

Vous pouvez pour cela consulter l'**Atlas de la flore de Seine-et-Marne** réalisé par le Conseil général ou les listes établies par Seine-et-Marne environnement (disponibles en ligne sur le site : [www.seine-et-marne-environnement.fr](http://www.seine-et-marne-environnement.fr))

→ Utiliser obligatoirement le **nom scientifique en latin** des espèces lors des commandes auprès des pépiniéristes afin de garantir le caractère local

## Choix des essences

et sauvage des plants et d'éviter la fourniture de cultivars horticoles ou d'essences inappropriées.

→ Pour trouver les essences adéquates, privilégiez les **revendeurs de plants forestiers** plutôt que les pépiniéristes classiques.

→ **Mélanger et diversifier les espèces** : la haie sera plus accueillante pour la faune.

## Qualité des plants

- Choisir des **plants jeunes** : plus un arbre est jeune (1 à 3 ans), plus il a de chances de reprendre (le prix d'achat est aussi moindre).
- Privilégier des **arbres à racines nues** (moindre coût et meilleure reprise).
- Utiliser des **plants frais** et les planter tout de suite.





## Préparation du terrain

- **Faucher** préalablement la zone.
- **Baliser** chaque unité de linéaire (10 m x 2 m) avec des piquets et la disposer à plus de 50 cm de la limite de propriété (pour les haies de moins de 2m de hauteur).
- **Labourer** ensuite le terrain sur la surface à planter à l'aide d'une bêche, d'un motoculteur ou d'une petite charrue afin d'ameublir le sol.

**À noter :** afin de pouvoir planter sans attendre, il est préférable de réaliser les trous un peu avant la réception des plants. Le volume du trou devra être **supérieur d'un tiers** au volume du système racinaire.

## Plantation

- **Planter immédiatement.** Sinon, mettre les plants en jauge le moins longtemps possible. Pour cela, installer les plants dans une tranchée, couvrez les mottes avec de la terre légère ou du sable jusqu'au tronc et arrosez légèrement si la terre est sèche.
- **Ne tailler que les racines abîmées.** Conserver le plus possible de chevelu racinaire.
- Idéalement, **réaliser un pralinage** du système racinaire : le plonger dans 1/3 de terre, 1/3 de bouse de vache fraîche, 1/3 d'eau (ou mélange eau/terre/compost).
- **Positionner le plant** sans enfouir son collet. Ne pas plier les racines vers le haut.
- **Replacer la terre** affinée (après avoir cassé les mottes) tout en maintenant le plant droit et en le remuant légèrement afin de bien répartir la terre entre les racines.
- Tasser légèrement le sol et **former une cuvette d'arrosage** à la fin du remblayage.
- **Arroser** abondamment (jusqu'à 10l pour un jeune plant)
- Mettre en place un **paillage naturel**.
- **Planter hors période de gel de fin octobre à fin mars** pour les végétaux en racines nues ou en motte.
- **Alterner les plants** (ne pas faire de linéaire monospécifique).

### Schéma de plantation pour une haie basse de 10 m sur 2 m

bande légale de 0,50 m entre la limite de propriété et la plantation

exemple de composition et de disposition d'une haie comportant 10 essences différentes disposées en quinconce à 1 m l'une de l'autre pour une bande de 10 m de long par 2 m de large en forme de trapèze, soit 30 plants

Module de base	Tendance calcaire	Tendance humide	Tendance urbaine
● <i>Carpinus betulus</i>	★ <i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Frangula alnus</i>	<i>Rubus idaeus</i>
☆ <i>Cornus sanguinea</i>	○ <i>Prunus mahaleb</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Ribes rubrum</i>
● <i>Evonymus europaeus</i>	▲ <i>Acer campestre</i>	<i>Sambucus nigra</i>	
△ <i>Corylus avellana</i>	□ <i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Viburnum opulus</i>	
■ <i>Prunus spinosa</i>	<i>Viburnum lantana</i>		
○ <i>Ligustrum vulgare</i>			

## Entretien

- **Recharger en paillage** la deuxième année mais ne pas entretenir mécaniquement (surtout avec des engins tels que les débroussailluses: risque de blessures au pied des plants).

Dans le cas de la plantation d'une haie champêtre, les **essences arbustives sauvages locales** se développant spontanément sont les bienvenues. Leur **parfaite adaptation et leur robustesse** sont recherchées afin de densifier la future haie et compenser les pertes éventuelles.

- **Maintenir le balisage des piquets** par paillage ou fauchage du pourtour jusqu'à ce

que les végétaux aient atteint une hauteur suffisante.

- Après les 3 premières années, tailler le haut de la haie afin de la **densifier** et **délimiter** sa hauteur définitive.

Les années suivantes, un entretien annuel est suffisant.

La taille est possible **toute l'année** sauf lors du débourrement (apparition des feuilles) et juste avant la descente de sève (chute des feuilles). Éviter également la saison de nidification des oiseaux (mi-mars / mi-août).

## Législation

Le cadre légal général définit les règles suivantes:

- Une haie qui sera taillée à **plus de 2 m de hauteur** doit être plantée à **au moins 2 m de la limite de copropriété**,
- une haie qui sera taillée à **2 m maximum de hauteur** doit être plantée à **au moins 50 cm de la limite de copropriété**.

Cependant, une commune ou une copropriété peuvent modifier ces règles. Ce sont alors celles qu'il faut suivre.

Il est donc impératif de consulter avant toute plantation, les règlements en vigueur pour la parcelle concernée.



Les propriétés médicinales citées (cf *La Flore forestière française - Tome 1 : plaines et collines*, Rameau) ne sont valables que dans des conditions de préparation, de dosage très précises. SEME dégage toute responsabilité concernant les conséquences des usages des plantes citées dans ce document.

## Pour nous contacter :



**Seine-et-Marne environnement**

18 allée Gustave Prugnat  
77250 MORET-SUR-LOING

Tél : 01 64 31 11 18

Email : [contact@me77.fr](mailto:contact@me77.fr)

[www.seine-et-marne-environnement.fr](http://www.seine-et-marne-environnement.fr)

Suivez-nous !



[www.facebook.com/Seine.et.Marne.environnement](https://www.facebook.com/Seine.et.Marne.environnement)



@SEME\_77



**Érable champêtre**  
*Acer campestre*

- plante très mellifère
- esthétique: se taille très bien en toutes formes, feuillage rougissant à l'hiver, floraison d'avril à mai

Arbre taillable en haie

**Noisetier / Coudrier**  
*Coryllus avellana*

- noisettes comestibles
- esthétique: floraison précoce (janvier à mars), chatons de fleurs mâles jaunés
- nombreuses tiges souples aux usages variés: vannerie, tuteurs, bâtons, clôtures, cabanes

Arbuste

**Bourdaine**  
*Frangula dodonei*

- plante mellifère
- esthétique: fleurs discrètes mais feuillage brillant; fruits rouges (non comestibles), floraison en mai
- usage: plante tinctoriale rouge (écorce) ou verte (fruits)

Arbuste

**Troène**  
*Ligustrum vulgare*

- plante mellifère
- esthétique: plante classique des haies taillées, feuillage semi-persistant, fleurs blanches parfumées, floraison de mai à juin
- usages: utilisations du bois en vannerie, tournerie, fruits tinctoriaux
- se bouture bien

Arbuste

**Camerisier à balai**  
*Lonicera xylosteum*

- esthétique: belles fleurs blanches de chèvrefeuille, feuilles duveteuses, fruits rouges, floraison de juin à août
- utilisations: utilisé pour réaliser des balais, propriétés médicinales (dépuratif, diurétique, astringent), fruits mangés par les oiseaux

Arbuste

**Nerprun purgatif**  
*Rhamnus cathartica*

- esthétique: petites fleurs jaunâtres, fruits noirs toxiques, floraison de mai à juin
- utilisations: plante tinctoriale, bois utilisé en marqueterie, ébénisterie, tournerie, propriétés vomitives, purgatives, fruits mangés par les oiseaux

Arbrisseau

**Groseiller rouge**  
*Ribes rubrum*

- plante mellifère
- esthétique: grappes de petites fleurs, fruits rouge vif, floraison d'avril à mai
- usage: fruits bons, comestibles crus ou cuits en confiture, sirops, propriétés médicinales

Arbrisseau

**Orme champêtre**  
*Ulmus minor*

- usages: bon fourrage (feuillage), bois réputé en ébénisterie et menuiserie (dur, élastique et résistant), propriétés médicinales (écorce stimulante, sudorifique, diurétique...)
- esthétique: graines à ailes circulaires jaunâtre à cœur rosâtre, arbre typique des haies champêtres, souvent taillé en têtard, floraison de mars à avril
- difficulté à le trouver en pépinière

Arbre taillable en haie

**Charme / Charmille**  
*Carpinus betulus*

- esthétique: taillée en haie, la plante conserve une bonne partie de ses feuilles couleur rouille en hiver, se taille bien en têtard, floraison d'avril à mai
- forme une haie dense

Arbre taillable en haie

**Aubépine monogyne**  
*Crataegus monogyna*

- plante mellifère
- esthétique: floraison blanche abondante en mai après feuillage, fruits rouges
- usages: propriétés médicinales (régulatrice de la circulation et sédative), plante épineuse typique des haies défensives, porte greffe pour arbres fruitiers (poiriers, néfliers, etc.)

Arbuste

**Frêne commun**  
*Fraxinus excelsior*

- esthétique: fleurs mâles noirâtres, femelles violacées, se taille très bien en haie ou en têtard, floraison en avril
- usages: nombreuses propriétés médicinales (fébrifuge, expectorant, antirhumatismales), très bon combustible, excellent fourrage pour les animaux

Arbre taillable en haie

Essences et type de sols

	SEC		
	<i>Prunus mahaleb</i> <i>Rhamnus cathartica</i> <i>Rosa canina</i>	<i>Acer campestre</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Cornus sanguinea</i>	
ACIDE	<i>Ligustrum vulgare</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Lonicera periclymenum</i>	<i>Euonymus europaeus</i> <i>Viburnum lantana</i> <i>Coryllus avellana</i> <i>Rubus idaeus</i> <i>Heidera helix</i> <i>Ulmus campestris</i>	
		<i>Sambucus nigra</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Viburnum opulus</i>	BASIQUE
	<i>Frangula dodonei</i>		
	HUMIDE		

**Cerisier de Sainte-Lucie**  
*Prunus mahaleb*

- esthétique: fleurs blanches parfumées, feuillage brillant, baies noires non comestibles, floraison en avril à la feuillaison
- usages: très bon combustible, porte-greffe d'arbres fruitiers

Arbre taillable en haie

**Rosier des chiens**  
*Rosa canina*

- robuste et peu sensible aux maladies; remplace les rosiers horticoles
- esthétique: fleurs roses pâtes de mai à juillet, grandes et parfumées, plante piquante, fruits ovales rouges
- usages: fruits riches en vitamine C, comestibles surtout après une période de gel, pour des confitures ou des sauces en substitut de sauces tomate

Arbuste

**Viorne lantane**  
*Viburnum lantana*

- esthétique: grandes feuilles en cœur d'aspect molletonné, fleurs blanches en plateau de mai à juin, fruits rouges puis noirs
- usages: fait de robustes fiens, notamment utilisés en vannerie, cordoie, propriété médicinale astringente

Arbuste

**Cornouiller sanguin**  
*Cornus sanguinea*

- plante mellifère
- esthétique: feuilles et rameaux rougissant (persistant en hiver), fleurs blanches en plateau de mai à juillet
- usage: propriété médicinale des fruits, fébrifuge
- se bouture très facilement, peut proliférer par drageonnement

Arbuste

**Fusain d'Europe**  
*Euonymus europaeus*

- esthétique: ornementale, rameaux verts, fleurs blanches d'avril à mai, fruits roses à graines orange en automne
- usages: fruits non comestibles, tinctoriaux, le bois fournit le fusain des dessinateurs

Arbuste

**Lierre**  
*Hedera helix*

- esthétique: fleurs jaunes de septembre à octobre, plante d'intérieur ou d'extérieur (feuillage persistant), excellent couvre-sol
- usages: plante grimpante non parasite et non nuisible aux arbres sains, baies prisées des oiseaux en hiver, non comestibles pour l'homme, zone refuge et de protection contre le froid pour la petite faune
- se bouture facilement

Liane

**Chèvrefeuille des bois**  
*Lonicera periclymenum*

- esthétique: belles fleurs parfumées de juin à août, plante grimpante sur tout type de support (attention, la liane peut étouffer les plants trop jeunes)
- usages: baies rouges non comestibles, propriétés médicinales (dépuratif, diurétique, astringent), plante tinctoriale (racine bleue)

Liane

**Prunellier**  
*Prunus spinosa*

- esthétique: plante défensive (épineuse) à nombreuses fleurs blanches parfumées en avril avant feuillaison, fruits bleu-noir
- usages: fruits (prunelles) comestibles après un coup de gel, propriétés médicinales, bois dur et dense utilisé en marqueterie, tournerie, etc.

Arbuste

**Framboisier**  
*Rubus idaeus*

- esthétique: petites fleurs blanches de mai à août, fruits roses, plante faiblement épineuse
- usages: fleurs riches en nectar, fruits comestibles réputés, feuilles et jeunes pousses à propriétés médicinales (astringentes, toniques, diurétiques et dépuratives), fruits mangés par les oiseaux

Arbuste

**Sureau noir**  
*Sambucus nigra*

- esthétique: floraison blanche abondante et parfumée de juin à juillet, fruits noirs en grappes, croissance rapide, taille aisée, idéal pour combler une haie
- usages: fleurs et fruits comestibles cuits, fabrication de vinaigres, sirops, confitures, rameaux à moelle tendre utilisés pour la fabrication de pipeaux, fruits appréciés des oiseaux

Arbuste

**Viorne obier**  
*Viburnum opulus*

- usages: fruits appréciés des oiseaux, non comestibles pour les hommes, propriétés médicinales (astringentes, purgative, etc.)
- esthétique: feuilles découpées de couleur rougeâtre au printemps et à l'automne, fleurs blanches en plateau de mai à juin, fruits rouge vif

Arbuste

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

Document actualisé avec les données du CBNBP :

<http://cbtnbp.mnhn.fr/cbtnbp/ressources/ressources.jsp>

Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase

Espèces	Famille	Origine
<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>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia retinodes</i> Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
<i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel	Asteraceae	S. Am.
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Atriplex sagittata</i> Borkh.	Chenopodiaceae	
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguelen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i> )	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.
<i>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.

Espèces	Famille	Origine
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poir.) Kerguelen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poir.	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.

**Liste 3 : espèces à surveiller**

Espèces	Famille	Origine
<i>Abutilon theophrastii</i> Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	C. Am.
<i>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
<i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthaceae	S. Am.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Bidens subalternans</i> L.	Asteraceae	S. Am
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
<i>Centaurea diffusa</i> Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
<i>Cordyline australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Datura innoxia</i> Miller (= <i>D. metel</i> L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermocosm.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hormem.) Link	Poaceae	Am.
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	Papaveraceae	N. Am.
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbiaceae	N. Am.
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
<i>Gamochoeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
<i>Gamochoeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <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.



Espèces	Famille	Origine
<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) Rjrdb.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platycladus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poir. subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum 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> Poir.	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.