

4. REGLEMENT

PRÉFECTURE
DU VAL-DE-MARNE

09 AVR. 2024

ARRIVÉE



Sommaire

Dispositions générales.....	6
Définitions.....	7
Dispositions applicables aux zones urbaines.....	11
Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.....	12
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	12
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	13
III) Equipement et réseaux.....	17
Zone UA.....	21
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	21
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	22
III) Equipement et réseaux.....	32
Zone UB.....	33
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	33
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	34
III) Equipement et réseaux.....	42
Zone UC.....	43
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	43
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
III) Equipement et réseaux.....	52
Zone UD.....	53
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	53
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
III) Equipement et réseaux.....	62

Zone UE.....	63
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	63
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	64
III) Equipement et réseaux.....	69
Zone UF.....	70
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	70
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	72
III) Equipement et réseaux.....	80
Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	81
Zone 1AU.....	82
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	82
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	83
III) Equipement et réseaux.....	93
Zone 2AU.....	96
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	96
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	96
III) Equipement et réseaux.....	97
Dispositions applicables à la zone naturelle.....	98
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	99
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	100
III) Equipement et réseaux.....	110
Annexes au règlement.....	113
Annexe 1 : Liste des emplacements réservés	114
Annexe 2 : Liste des éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	118
Annexe 3 : Guide pratique pour le dimensionnement des locaux propreté pour les nouvelles constructions de la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne.....	134

Annexe 4 : Méthode d'infiltration de l'eau de pluie à la parcelle	1345
Annexe 5 : Rappel de l'article 6 du SAGE Marne Confluence	1349
Annexe 6 : Liste des végétaux recommandés	13441
Annexe 7 : Liste des espèces invasives.....	13445

Chennevières-sur-Marne

Dispositions générales

Définitions

- **Abri de jardin** : Bâtiment annexe, destiné au stockage des matériaux, outils et mobilier servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

- **Accès** :

- Se situe à la limite entre la propriété ou l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.
- Linéaire de façade de la propriété ou de l'unité foncière ou du bâtiment ou espace par lequel les véhicules pénètrent sur la propriété ou l'unité foncière depuis la voie ouverte à la circulation publique.
- Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou de l'unité foncière et aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade de la propriété ou de l'unité foncière ou de la construction ou à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.

- **Acrotère** : Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

- **Affouillement de sol** : Creusement ou excavation de sol.

- **Alignement** : C'est la limite de séparation entre le domaine public de voirie et les propriétés riveraines :

- lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie cette limite constitue l'alignement actuel,
- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, cette limite constitue l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement figure sur le plan de zonage, il est également répertorié dans le tableau des emplacements réservés.

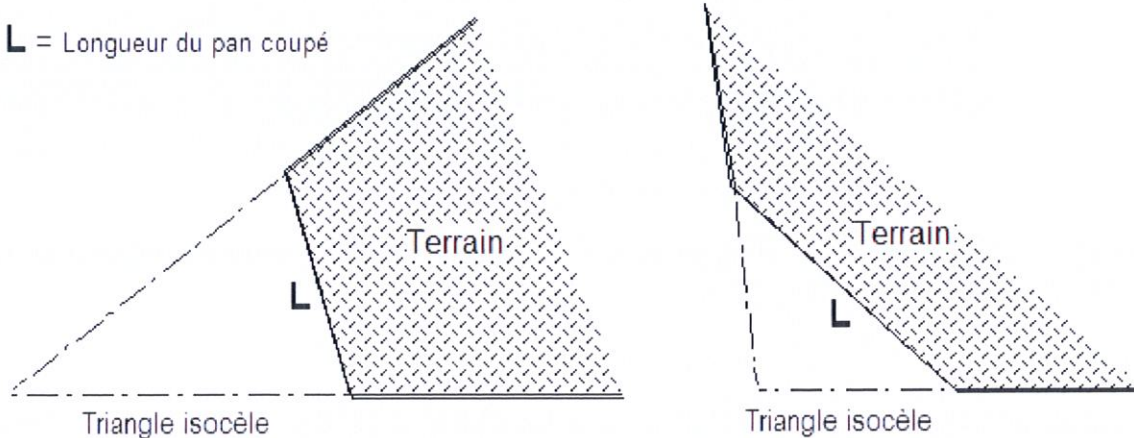
- **Annexes** : Sont considérées comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, etc...

- **Bâtiment existant** : A l'exception des règles issues du Plan de Prévention des Risque d'Inondation (PPRI), la notion de bâtiment existant doit s'apprécier à la date d'entrée en vigueur du règlement du PLU et non à la date de la demande du permis de construire.

- **Emprise au sol** : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus. Dans le cas de débords inférieurs à 0,60m, ces derniers ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol de la construction. L'emprise au sol du présent règlement est définie en référence au Code de l'urbanisme, à l'exception de l'emprise au sol applicable en zone inondable définie par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

- **Exhaussement de sol** : Élévation du niveau du sol par remblai.
- **Façade** : Face verticale ou quasi-verticale en élévation d'une construction, revêtement compris. Elle n'intègre pas les éléments de modénature tels que balcons, loggias...
- **Faîtage** : Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.
- **Limites séparatives** : Ensemble des limites parcellaires d'un terrain.
- **Longueur ou largeur de façade** : La longueur ou la largeur de façade est mesurée au droit de la construction.
- **Longueur du pan coupé** : la longueur « L » du pan coupé indiqué au règlement dans le cas de propriétés situées à l'angle de deux voies se calcule comme suit :

L = Longueur du pan coupé



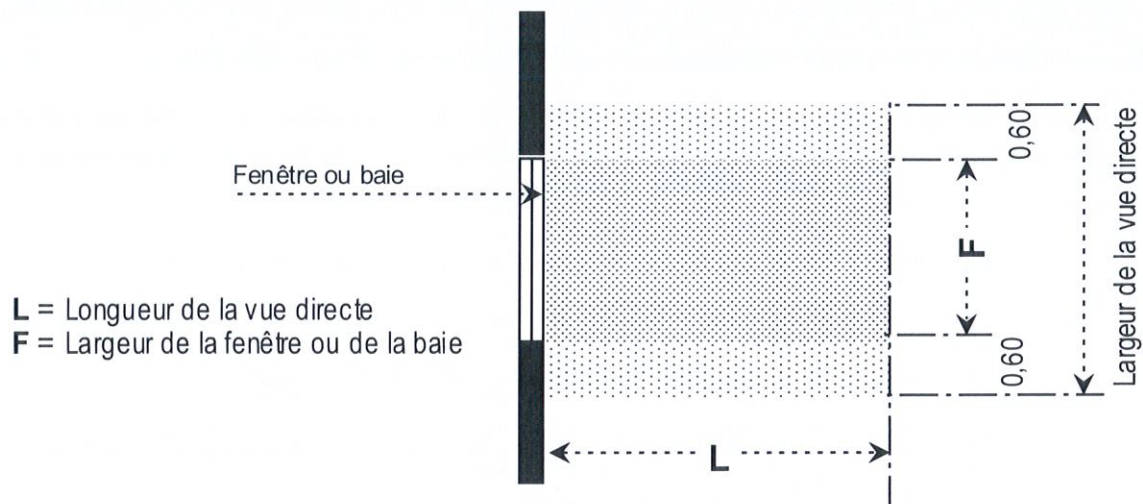
- **Pleine terre** : La pleine terre est un espace de terre meuble, engazonné et/ou planté et perméable où, sur une profondeur de 10m en dessous du niveau du sol existant, se trouvent éventuellement des réseaux. Elle participe à l'équilibre pédologique du sol et permet notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Sont exclues toutes forme de construction, aires de stationnement, espaces de circulation, piscines, etc...
- **Propriété ou unité foncière** : Une propriété ou unité foncière est un terrain, une parcelle, ou un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.
- **Retrait** : On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative. Sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale, normale au nu de la façade du bâtiment considéré jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Nota : les débords de toitures inférieurs à 0,60 m. seront admis en surplomb de cet espace.
- **Saillies et débords** : Sont considérés comme saillies ou débords les balcons et oriels ponctuels contribuant à la qualité architecturale des façades.

- **Sol naturel existant avant travaux** : Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet de l'autorisation.

- **Surface de plancher** : Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures de portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieur ou égale à 1,80m,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiment ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage et des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
 - d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Vue directe** : La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction, dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autres de ses montants. Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture en tenant lieu (cf croquis ci-dessous).



a) Sous réserve du b) ci-après sont considérées comme créant des vues directes les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions.

b) Ne sont pas considérées comme créant des vues directes :

- les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif formant écran implanté en limite séparative (mur, pignon),
- les baies et fenêtres des pièces telles que, WC, Salle d'eau, Cuisine, Cage d'escalier à condition que la surface totale vitrée de chacune de ces pièces n'excède pas 1 m²,
- les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m du plancher au-dessus duquel elles sont situées, pour les châssis en toiture cette hauteur est ramenée à 1,70 m,
- les portes et les châssis fixes, équipés de panneaux opaques ou translucides, les portes pleines et autres percements factices.

Dispositions applicables aux zones urbaines

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Espaces boisés classés, au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au document graphique.

1.2. Les sources, puits et lavoirs

Pour les sources, puits, lavoirs, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit dans un rayon de 10m autour de l'entité. De même toute construction est interdite dans un rayon de 10m autour de l'entité. La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés. Cette protection s'applique également aux sources, puits ou lavoirs inconnus à ce jour.

1.3. Les zones humides

Concernant les zones humides tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides est interdits de même que toute imperméabilisation de ces zones. Les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités de ces zones humides, sont autorisées.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Secteur de mixité sociale n°1, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Dans le secteur de mixité sociale n°1, identifié au document graphique, les constructions destinées à l'habitation d'au moins 20 logements sont autorisées à condition qu'elles comportent au moins 25% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Ce pourcentage doit être décompté par rapport au nombre total de logements construits.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale, ou de la zone ou du secteur.

L'autorisation de construire sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.

Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur. Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.

Façades

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie ou emprise publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Toitures

Les couvertures apparentes en tôle ondulée ou en papier goudronné sont interdites.

Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrés dans la silhouette de la toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.

Le choix de la toiture (à pans ou toiture-terrasse) devra s'intégrer avec les toitures des constructions situées dans l'environnement proche du terrain servant d'assiette au projet.

Concernant les toitures-terrasses, la hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'acrotère. La hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'égout du toit en cas de pente de toit.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ou emprises publiques ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90m de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2m (sauf en cas de mur de soutènement).

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,5m (sauf en cas de mur de soutènement).

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud. Il est recommandé d'éviter les logements mono-orientés au Nord.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Concernant l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), la loi prévoit des interdictions particulières dans le cadre de la protection du patrimoine (monuments historiques, immeuble protégé au PLU, bâtiment ancien antérieur à 1900). Pour les constructions concernées des solutions alternatives, type enduits isolants pourront être proposées.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Performance environnementale

Les toitures terrasses doivent être privilégiées

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),

- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Dans le cas où le choix se porterait sur l'un des trois derniers points sus mentionnés (agriculture, végétalisation, récupération des eaux pluviales), la toiture terrasse devra comporter au minimum une épaisseur de 10 cm de terre végétale.

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

4.3 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux ...),
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Alignements d'arbres à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les principes d'alignements d'arbres figurant au document graphique sont à conserver ou à créer.

L'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement repéré au document graphique doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement.

Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

5.2 Espaces paysagers à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces paysagers à protéger figurant au plan de zonage doivent conserver leur aspect naturel et végétal. 95% de la superficie doit être maintenue strictement en espaces verts de pleine terre.

Sur ces espaces peuvent, sur une profondeur de 10m en dessous du niveau du sol existant, se trouver éventuellement des réseaux.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

5.3 Parcs urbains ouverts au public, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

85% de la superficie des espaces identifiés doivent être maintenus en pleine terre. Les constructions liées à leur gestion et à leur mise en valeur sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 15% de la surface protégée et dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faîtage.

Des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et qu'ils soient à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, et en bon état de viabilité, ou bénéficier d'un passage privé ou d'une servitude de passage suffisant.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer en toute sécurité et faciliter la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile permettant l'accès à un terrain doivent avoir une largeur d'au moins 5m en cas de double sens et 3,5m en cas de sens unique (ces minimums n'étant pas applicables aux porches, au portail d'entrée d'une propriété et dans le cas de travaux d'amélioration d'une construction existante).

Les accès aux constructions en second rang, depuis les voies d'accès, doivent avoir une largeur minimale de 3,5m jusqu'à la construction. Pour les constructions de plus de 3 logements, l'accès doit avoir une largeur de 5m jusqu'à la construction en cas de double sens. En cas de division de terrain en second rang, les mêmes règles s'appliquent.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

8.2 Assainissement

La gestion des eaux pluviales et usées sur le territoire communal est une compétence partagée entre l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir, le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne et le Conseil Départemental

Les installations d'assainissement raccordées au réseau départemental doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par le Règlement de Service Départemental de l'Assainissement et par le zonage pluvial départemental.

Pour les secteurs concernés par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux - SAGE - Marne Confluence, approuvé par arrêté inter-préfectoral le 2 janvier 2018, les prescriptions du SAGE inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Gestion Durable - PAGB - et le règlement devront être prises en compte.

8.2.1 - Eaux usées

Dispositions générales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement pour les seules eaux usées domestiques. Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Dispositions particulières

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif :

- les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'épuration des eaux usées à l'aide de dispositifs de traitement,
- les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

8.2.2 - Eaux pluviales

Dispositions générales

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété. Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Dans tous les cas le rejet des eaux pluviales sera limité à 2 litres seconde par hectare (2l/s/ha).

Ces dispositifs feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol et du sous-sol. Lorsqu'ils seront à ciel ouvert, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés. La gestion et l'entretien de ces dispositifs devront être également prévus à ce stade.

Plusieurs méthodes d'infiltration peuvent être appliquées et sont explicitées en annexe 4 du présent règlement.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales végétalisées et à ciel ouvert, tant pour la collecte, le cheminement et le stockage seront privilégiées. Elles pourront prendre appui sur les méthodes préconisées en annexe 4 du présent règlement

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra rechercher systématiquement la gestion des eaux pluviales à la source en privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau pour tous les niveaux de pluie, de façon incontournable pour les pluies courantes (10 mm en 24 heures) et si possible pour les pluies d'occurrence décennale.

Sur les réseaux, à titre exceptionnel, le rejet d'eaux pluviales au-delà des pluies courantes (10 premiers mm en 24 heures) peut être effectué dans le réseau public de collecte après avoir été préalablement autorisé par le Service Public d'Assainissement gestionnaire du réseau exutoire dans les conditions prévues au Règlement de Service d'Assainissement

Lorsque des contraintes géologiques rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible et à l'appui de données techniques, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Dispositions particulières

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif :

- les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'évacuation des eaux pluviales à l'aide de dispositifs de traitement,
- les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Zone UA

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone UA, secteurs compris, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées,
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone UA, secteurs compris, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées aux commerces et activités de service, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,

- la construction et l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement,
- l'aménagement des constructions ou d'installations, même classées, existantes, à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

3.1.1 Dispositions générales

Dans la zone UA, secteur UAa compris

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

Dans le seul secteur UAb

- Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- Au-delà de cette bande, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie restante du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités du calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure :
 - à partir du sol naturel avant les travaux,
 - à l'acrotère en cas de toitures-terrasses et à l'égout du toit en cas de pente de toit.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...

3.2.2 Dispositions générales

Dans la zone UA, hors secteurs

- Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 12m.
- Au-delà de cette bande, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9m.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2m.

Dans le seul secteur UAa

- Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 12m.
- Au-delà de cette bande, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7m.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2m.

Dans le seul secteur UAb

- Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15m.
- Au-delà de cette bande, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 12m.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2m.

3.2.3 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Cas des constructions accueillant des locaux destinés au commerce et activités de service en rez-de-chaussée

- Dans le cas de constructions accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés au commerce et activités de service, la hauteur fixée au 3.2.2 peut être augmentée d'1m.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Dans la zone UA,

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement actuel ou futur,
 - soit selon les limites d'alignement indiquées au document graphique,
 - soit en retrait de 4m, pour tenir compte de l'implantation des constructions sur le parcellaire voisin.

Dans la zone UAa

- Les constructions doivent être implantées :
 - à l'alignement
 - ou selon les limites d'alignement indiquées au document graphique.

Dans la zone UAb

- Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou selon les limites d'alignement indiquées au document graphique.
- Toutefois, les constructions pourront se mettre en retrait pour tenir compte de l'implantation des constructions situées sur le parcellaire voisin.

- Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur.

3.3.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions implantées sur des terrains situées à l'angle des deux voies

- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, les dispositions de l'article 3.3.1 sont appréciées par rapport aux deux voies.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des constructions de deuxième front

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 3.3.1 est admise :

- lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie,
- ou lorsque sur le terrain, une construction implantée à l'alignement est déjà édifiée ou en cours de réalisation.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

3.4.1 Dispositions générales

Dans la zone UA,

- Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.
- Au-delà de la bande, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être :
 - au moins égale à 8m en cas de vue directe,
 - au moins égale à 2,5m dans les autres cas.
 - Ces distances ne s'appliquent pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...
- Lorsque des terrasses ou des balcons sont implantés à moins de 8m des limites séparatives, ils doivent disposer d'un dispositif fixe formant écran, d'au moins 1,90m de hauteur.

Dans le seul secteur UAa

- Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.
- Au-delà de la bande, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être :
 - au moins égale à 8m en cas de vue directe,
 - au moins égale à 2,5m dans les autres cas.
 - Ces distances ne s'appliquent pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...
- Lorsque des terrasses ou des balcons sont implantés à moins de 8m des limites séparatives, ils doivent disposer d'un dispositif fixe formant écran, d'au moins 1,90m de hauteur.

Dans le seul secteur UAb

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être :
 - au moins égale à 8m en cas de vue directe,

- au moins égale à 2,5m dans les autres cas.
 - Ces distances ne s'appliquent pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...

- Lorsque des terrasses ou des balcons sont implantés à moins de 8m des limites séparatives, ils doivent disposer d'un dispositif fixe formant écran, d'au moins 1,90m de hauteur.

3.4.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas de la rue Aristide Briand

- Le long de la rue Aristide Briand, les constructions ayant une façade sur cette voie doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

- Les terrains n'ayant pour façade sur la rue Aristide Briand qu'un accès ne sont pas soumis à cette disposition mais aux règles du 3.4.1.

Cas des annexes

- Lorsque la construction annexe ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 2,50m.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à :

- 8m en cas de vue directe,
- 2,5m dans les autres cas).

- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe ou de deux annexes doit être au moins égale à 2,5m

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoute la règle suivante :

- Les portails d'accès pour les véhicules depuis les voies publiques ou privées ne pourront excéder une largeur de 3,50 mètres, et devront être limités à un par terrain servant d'assiette au projet.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts ou paysagers. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Une liste des végétaux recommandés figure en annexe 6 du présent règlement.

Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe 5 du présent règlement.

Une attention particulière devra être apportée aux choix des essences afin d'éviter les plantes susceptibles de provoquer des réactions allergiques. Il est possible de se renseigner sur le site du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes.

5.2. Espaces verts de pleine terre

Dans la zone UA, secteur UAa compris

Au moins 30% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux unités foncières inférieures à 400 m². Dans ce cas, ce pourcentage d'espaces verts de pleine terre ne pourra être inférieur à 10 %.

Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 400 m² de surface de terrain, en prenant en compte le nombre d'arbres de haute tige existants qui seront conservés. La quantité sera arrondie au nombre entier supérieur.

Dans le seul secteur UAb

Au moins 15% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 500 m² de surface de terrain, en prenant en compte le nombre d'arbres de haute tige existants qui seront conservés. La quantité sera arrondie au nombre entier supérieur.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
- En cas de division de logements, le nombre de places doit être adapté aux nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de $45m^2$ de surface de plancher, pour une construction de $50m^2$ de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3 Conditions de réalisation

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

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

- Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible :

- soit être implantées sur des dalles de couverture des constructions enterrées, s'il en existe ;
- soit être réalisées en dalles ajourées ou en revêtement poreux, avec une épaisseur minimale de substrat de 60cm, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

- Pour les constructions de logement individuel, il est recommandé d'intégrer les 2 places de stationnement dans le volume de la construction ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

- Pour les travaux sur les logements individuels existants, il est recommandé d'intégrer au moins 1 place de stationnement dans le volume de la construction existante ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

- Pour les constructions de logements collectifs, il est recommandé d'intégrer une majorité des places de stationnement dans le volume de la construction.

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Hébergement (au sens de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour 2 logements ou pour 6 places d'hébergement <p><u>Logement</u></p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ en UA et UAa, au minimum, 1 place de stationnement par logement ; ▪ en UAb, au minimum, 0,5 place de stationnement par logement ; <p>Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ en UA, UAa et UAb, au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 et les T2 ; ▪ en UA et UAa, au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus ; ▪ en UAb, au minimum 1,5 places de stationnement par logement pour les T3 et plus.
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place par 150m² de surface de plancher ▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 1 000m² de surface de vente <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place pour 10 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar

Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place par 100m² de surface de plancher

6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - Pour les logements de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m² par logement pour les T1 et T2, et 1,5m² par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m² ;
 - Pour les hébergements : 1% de la surface de plancher.
- pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins :
 - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.

- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

III) Equipement et réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Zone UB

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone UB, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées,
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone UB, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées aux commerces et activités de service, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,

- la construction et l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement,
- l'aménagement des constructions ou d'installations, même classées, existantes, à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités du calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure :
 - à partir du sol naturel avant les travaux,
 - à l'acrotère en cas de toitures-terrasses et à l'égout du toit en cas de pente de toit.

- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...

3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 21m.

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2m.

3.2.3 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait avec une distance :

- au moins égale à 8m en cas de constructions dont la hauteur est supérieure à 12m,
- au moins égale à 4m dans les autres cas.

- Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur.

3.3.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions implantées sur des terrains situées à l'angle des deux voies

- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, les dispositions de l'article 3.3.1 sont appréciées par rapport aux deux voies.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20m à partir de l'alignement :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 15m, l'implantation n'est pas réglementée,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 15m et inférieure ou égale à 30m, la construction doit s'implanter, au minimum, sur une limite séparative,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 30m, la construction doit s'implanter en retrait des limites séparatives.

- Au-delà de la bande, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être :

- au moins égale à 8m en cas de vue directe,
- au moins égale à 2,5m dans les autres cas.
 - Ces distances ne s'appliquent pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...

- La longueur de chacune des façades de plus de 3,2m de hauteur implantées en limite séparative ne pourra excéder 15m.

- Lorsque des terrasses ou des balcons sont implantés à moins de 8m des limites séparatives, ils doivent disposer d'un dispositif fixe formant écran, d'au moins 1,90m de hauteur.

3.4.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des annexes

- Lorsque la construction annexe ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 2,50m.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement, entre les constructions non contigües, doit être au moins égale à :

- 8m en cas de vue directe,
- 2,5m en dans les autres cas.

- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe ou de deux annexes doit être au moins égale à 2,5m.

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts ou paysagers. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Une liste des végétaux recommandés figure en annexe 6 du présent règlement.

Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe 5 du présent règlement.

Une attention particulière devra être apportée aux choix des essences afin d'éviter les plantes susceptibles de provoquer des réactions allergiques. Il est possible de se renseigner sur le site du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes.

5.2. Espaces verts de pleine terre

Au moins 20% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m pour 200 m² de surface de terrain, en prenant en compte le nombre d'arbres de haute tige existants qui seront conservés. La quantité sera arrondie au nombre entier supérieur.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
- En cas de division de logements, le nombre de place doit être adaptée aux nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de $45m^2$ de surface de plancher, pour une construction de $50m^2$ de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3 Conditions de réalisation

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

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

- Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible :

- soit être implantées sur des dalles de couverture des constructions enterrées, s'il en existe ;
- soit être réalisées en dalles ajourées ou en revêtement poreux, avec une épaisseur minimale de substrat de 60cm, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

- Pour les constructions de logement individuel, il est recommandé d'intégrer les 2 places de stationnement dans le volume de la construction ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.
- Pour les travaux sur les logements individuels existants, il est recommandé d'intégrer au moins 1 place de stationnement dans le volume de la construction existante ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.
- Pour les constructions de logements collectifs, il est recommandé d'intégrer une majorité des places de stationnement dans le volume de la construction.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Hébergement (au sens de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour 2 logements ou pour 6 places d'hébergement <p><u>Logement</u></p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ en UB, au minimum, 1 place de stationnement par logement ; ▪ en UBa, au minimum, 0,5 place de stationnement par logement ; <p>Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ en UB et UBa, au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 et les T2 ; ▪ en UB, au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus ; ▪ en UBa, au minimum 1,5 places de stationnement par logement pour les T3 et plus.

Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place par 150m² de surface de plancher ▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 1 000m² de surface de vente <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place pour 10 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place par 100m² de surface de plancher

6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - Pour les logements de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m² par logement pour les T1 et T2, et 1,5m² par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m² ;
 - Pour les hébergements : 1% de la surface de plancher.
- pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins :
 - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.
- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

III) Equipement et réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Zone UC

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone UC, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées,
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone UC, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées aux commerces et activités de service à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement, et dans une limite de 200m² de surface de plancher,
- les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- la construction et l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement,
- l'aménagement des constructions ou d'installations, même classées, existantes, à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

- En sus des dispositions ci-dessus, dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), les types d'activités, destinations et sous-destinations sont admis sous réserve qu'ils prennent en compte les dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

3.1.1 Dispositions générales

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

3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités du calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure :
 - à partir du sol naturel avant les travaux,
 - à l'acrotère en cas de toitures-terrasses et à l'égout du toit en cas de pente de toit.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...

3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10m.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2m.

3.2.3 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Cas des zones soumises aux risques d'inondation

- En sus, dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), la hauteur des constructions pourra être majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait avec une distance :
 - au moins égale à 4m.

- Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur.

3.3.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions implantées sur des terrains situées à l'angle des de ux voies

- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, les dispositions de l'article 3.3.1 sont appréciées par rapport aux deux voies.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20m à partir de l'alignement :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 12m, l'implantation n'est pas réglementée,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 12m et inférieure ou égale à 16m, la construction doit s'implanter, au minimum, sur une limite séparative,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 16m, la construction doit s'implanter en retrait des limites séparatives.

- Au-delà de la bande, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être :

- au moins égale à 8m en cas de vue directe,
- au moins égale à 2,5m dans les autres cas.

- Ces distances ne s'appliquent pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...

- La longueur de chacune des façades de plus de 3,2m de hauteur implantées en limite séparative ne pourra excéder 13,5m.

- Lorsque des terrasses ou des balcons sont implantés à moins de 8m des limites séparatives, ils doivent disposer d'un dispositif fixe formant écran, d'au moins 1,90m de hauteur.

3.4.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des annexes

- Lorsque la construction annexe ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 2,50m.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à :

- 8m en cas de vue directe,
- 2,5m en dans les autres cas.

- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe ou de deux annexes doit être au moins égale à 2,5m

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoute la règle suivante :

- Les portails d'accès pour les véhicules depuis les voies publiques ou privées ne pourront excéder une largeur de 3,50 mètres, et devront être limités à un par terrain servant d'assiette au projet.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts ou paysagers. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Une liste des végétaux recommandés figure en annexe 6 du présent règlement.

Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe 5 du présent règlement.

Une attention particulière devra être apportée aux choix des essences afin d'éviter les plantes susceptibles de provoquer des réactions allergiques. Il est possible de se renseigner sur le site du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes.

Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 200 m² de surface de terrain, en prenant en compte le nombre d'arbres de haute tige existants qui seront conservés. La quantité sera arrondie au nombre entier supérieur.

5.2. Espaces verts de pleine terre

Pour les terrains de superficie inférieure ou égale à 300 m² : Au moins 30% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

Pour les terrains de superficie supérieure à 300 m² : Au moins 40% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
- En cas de division de logements, le nombre de place doit être adaptée aux nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3 Conditions de réalisation

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

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

- Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible :
 - soit être implantées sur des dalles de couverture des constructions enterrées, s'il en existe ;
 - soit être réalisées en dalles ajourées ou en revêtement poreux, avec une épaisseur minimale de substrat de 60cm, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

- Pour les constructions de logement individuel, il est recommandé d'intégrer les 2 places de stationnement dans le volume de la construction ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

- Pour les travaux sur les logements individuels existants, il est recommandé d'intégrer au moins 1 place de stationnement dans le volume de la construction existante ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

- Pour les constructions de logements collectifs, il est recommandé d'intégrer une majorité des places de stationnement dans le volume de la construction.

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Hébergement</u> (au sens de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour 2 logements ou pour 6 places d'hébergement <p><u>Logement</u></p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement par logement

	<p>Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 et les T2 ▪ Au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus
Commerce et activités de service	<p><u>Commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place par 150m² de surface de plancher ▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 1 000m² de surface de vente <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place pour 10 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place par 100m² de surface de plancher

6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - Pour les logements de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m² par logement pour les T1 et T2, et 1,5m² par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m² ;
 - Pour les hébergements : 1% de la surface de plancher.
- pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction de s besoins :
 - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.

- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

III) Equipement et réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Zone UD

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone UD, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées,
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone UD, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées aux commerces et activités de service à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement, et dans une limite de 200m² de surface de plancher,
- les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- la construction et l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement,
- l'aménagement des constructions ou d'installations, même classées, existantes, à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

- En sus des dispositions ci-dessus, dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), les types d'activités, destinations et sous-destinations sont admis sous réserve qu'ils prennent en compte les dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités du calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux,
- à l'acrotère en cas de toitures-terrasses et à l'égout du toit en cas de pente de toit.

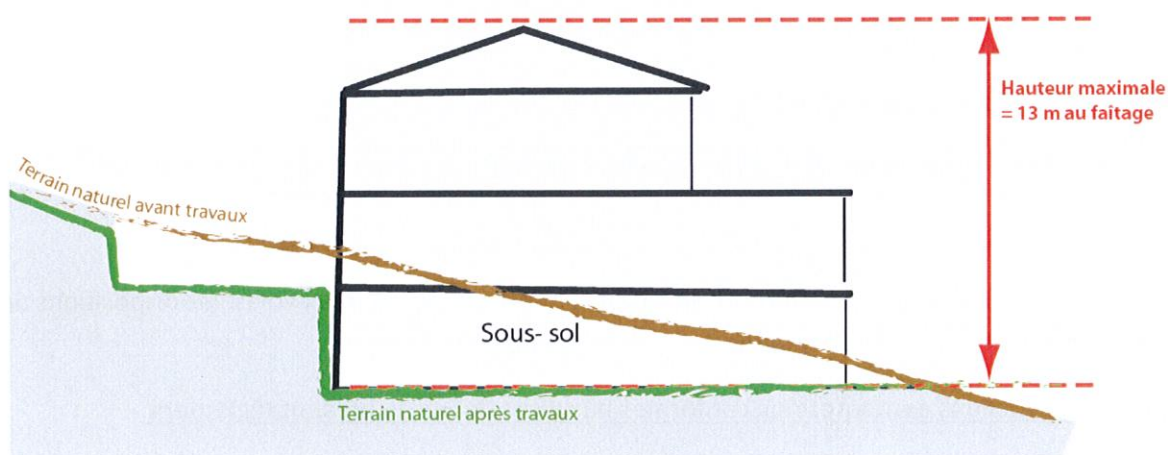
Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...

3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur en tous points des constructions principales, y compris les sous-sols, ne doit pas excéder 13m.

Calcul de la hauteur maximale en zone UD - secteur du Coteau



- La hauteur en tous points des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2m.

3.2.3 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Cas des zones soumises aux risques d'inondation

- En sus, dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), la hauteur des constructions pourra être majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait avec une distance :

- au moins égale à 4m.

- Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur.

3.3.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions implantées sur des terrains situées à l'angle des deux voies

- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, les dispositions de l'article 3.3.1 sont appréciées par rapport aux deux voies.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20m à partir de l'alignement :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 12m, l'implantation n'est pas réglementée,

- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 12m et inférieure ou égale à 16m, la construction doit s'implanter, au minimum, sur une limite séparative,
 - si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 16m, la construction doit s'implanter en retrait des limites séparatives.
- Au-delà de la bande, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être :
- au moins égale à 8m en cas de vue directe,
 - au moins égale à 2,5m dans les autres cas.
 - Ces distances ne s'appliquent pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...
- La longueur de chacune des façades de plus de 3,2m de hauteur implantées en limite séparative ne pourra excéder 13,5m.
- Lorsque des terrasses ou des balcons sont implantés à moins de 8m des limites séparatives, ils doivent disposer d'un dispositif fixe formant écran, d'au moins 1,90m de hauteur.

3.4.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des annexes

- Lorsque la construction annexe ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 2,50m.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :
- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à :

- 8m en cas de vue directe,
- 2,5m dans les autres cas.

- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe ou de deux annexes doit être au moins égale à 2,5m

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

- Chaque nouvelle construction ne pourra excéder un rectangle d'emprise au sol de 15m x20m.
- Les portails d'accès pour les véhicules depuis les voies publiques ou privées ne pourront excéder une largeur de 3,50 mètres, et devront être limités à un par terrain servant d'assiette au projet.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts ou paysagers. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Une liste des végétaux recommandés figure en annexe 6 du présent règlement.

Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe 5 du présent règlement.

Une attention particulière devra être apportée aux choix des essences afin d'éviter les plantes susceptibles de provoquer des réactions allergiques. Il est possible de se renseigner sur le site du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes.

Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 200 m² de surface de terrain, en prenant en compte le nombre d'arbres de haute tige existants qui seront conservés. La quantité sera arrondie au nombre entier supérieur.

5.2. Espaces verts de pleine terre

Pour les terrains de superficie inférieure ou égale à 500m² : Au moins 50% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

Pour les terrains de superficie supérieure à 500m² : Au moins 70% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
- En cas de division de logements, le nombre de place doit être adaptée aux nombre de logement final.

- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3 Conditions de réalisation

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

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

- Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible :

- soit être implantées sur des dalles de couverture des constructions enterrées, s'il en existe ;
- soit être réalisées en dalles ajourées ou en revêtement poreux, avec une épaisseur minimale de substrat de 60cm, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

- Pour les constructions de logement individuel, il est recommandé d'intégrer les 2 places de stationnement dans le volume de la construction ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

- Pour les travaux sur les logements individuels existants, il est recommandé d'intégrer au moins 1 place de stationnement dans le volume de la construction existante ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

- Pour les constructions de logements collectifs, il est recommandé d'intégrer une majorité des places de stationnement dans le volume de la construction.

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Hébergement (au sens de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour 2 logements ou pour 6 places d'hébergement <p><u>Logement</u></p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement par logement <p>Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 et les T2 ▪ Au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus
Commerce et activités de service	<p><u>Commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place par 150m² de surface de plancher ▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 1 000m² de surface de vente <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place pour 10 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar

Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place par 100m² de surface de plancher

6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - Pour les logements de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m² par logement pour les T1 et T2, et 1,5m² par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m² ;
 - Pour les hébergements : 1% de la surface de plancher.
- Pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins :
 - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.

- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

III) Equipement et réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Zone UE

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées,
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone UE, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité d'un équipement d'intérêt collectif et service public,
- les constructions destinées aux commerces et activités de service à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public,
- les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,

- la construction et l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement,
- l'aménagement des constructions ou d'installations, même classées, existantes, à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts ou paysagers. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Une liste des végétaux recommandés figure en annexe 6 du présent règlement.

Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe 5 du présent règlement.

Une attention particulière devra être apportée aux choix des essences afin d'éviter les plantes susceptibles de provoquer des réactions allergiques. Il est possible de se renseigner sur le site du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :
 - Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
 - En cas de division de logements, le nombre de place doit être adaptée aux nombre de logement final.
 - En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3 Conditions de réalisation

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.
- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.
- Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible :
 - soit être implantées sur des dalles de couverture des constructions enterrées, s'il en existe ;
 - soit être réalisées en dalles ajourées ou en revêtement poreux, avec une épaisseur minimale de substrat de 60cm, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

- Pour les constructions de logement individuel, il est recommandé d'intégrer les 2 places de stationnement dans le volume de la construction ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.
- Pour les travaux sur les logements individuels existants, il est recommandé d'intégrer au moins 1 place de stationnement dans le volume de la construction existante ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.
- Pour les constructions de logements collectifs, il est recommandé d'intégrer une majorité des places de stationnement dans le volume de la construction.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Hébergement</u> (au sens de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour 2 logements ou pour 6 places d'hébergement <p><u>Logement</u></p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement par logement <p>Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 et les T2 ▪ Au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus

Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place par 150m² de surface de plancher ▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 1 000m² de surface de vente <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place pour 10 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place par 100m² de surface de plancher

6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - Pour les logements de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m² par logement pour les T1 et T2, et 1,5m² par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m² ;
 - Pour les hébergements : 1% de la surface de plancher.
- Pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins :
 - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.
- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

III) Equipement et réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Zone UF

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans la zone UF hors secteurs, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées,
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges.

- En sus des dispositions ci-dessus, dans le seul secteur UFc, sont interdits :

- les dépôts à l'air libre,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans la zone UF hors secteur, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des constructions destinées aux commerces et activités de service, et qu'elle y soient intégrées,
- les constructions destinées aux commerces et activités de service à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,

- les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,
- les dépôts, à condition qu'ils aient un rapport directe avec les constructions destinées aux commerces et activités de service,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- les installations classées à condition, qu'au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement,
- l'aménagement des constructions ou d'installations, même classées, existantes, à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installation conformes à la législation en vigueur.

- En remplacement des dispositions ci-dessus, dans le seul secteur UFc, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des constructions destinées aux commerces et activités de service, et qu'elle y soient intégrées,
- les constructions destinées aux commerces et activités de service à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,
- les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- la construction et l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement,

- l'aménagement des constructions ou d'installations, même classées, existantes, à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités du calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure :
 - à partir du sol naturel avant les travaux,
 - à l'acrotère en cas de toitures-terrasses et à l'égout du toit en cas de pente de toit.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...

3.2.2 Dispositions générales

Dans la zone UF, hors secteur :

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 20m.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2m.

Dans le seul secteur UFc :

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 12m.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2m.

3.2.3 Dispositions particulières

Cas des zones de limitation de hauteur

- Dans les zones de limitation de hauteur identifiées au document graphique la hauteur des constructions ne doit pas excéder 15m.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Dans la zone UF, hors secteur :

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait, selon une distance au moins égale à 3,5m,
 - ou selon les limites d'alignement inscrites au document graphique.
- Sauf disposition contraire figuré au document graphique, les propriétés situées à l'angle de de ux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur.

Dans le seul secteur UFc :

- Les constructions doivent être implantées en retrait avec une distance :
 - au moins égale à 4m.
- Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur.

3.3.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions implantées sur des terrains situées à l'angle des deux voies

- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, les dispositions de l'article 3.3.1 sont appréciées par rapport aux deux voies.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

3.4.1 Dispositions générales

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 15m, l'implantation n'est pas réglementée,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 15m et inférieure ou égale à 30m, la construction doit s'implanter, au minimum, sur une limite séparative,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 30m, la construction doit s'implanter en retrait des limites séparatives.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être :
 - au moins égale à 8m en cas de vue directe,
 - au moins égale à 2,5m dans les autres cas.

- Ces distances ne s'appliquent pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...

- La longueur de chacune des façades de plus de 3,2m de hauteur implantées en limite séparative ne pourra excéder 15m.

- Lorsque des terrasses ou des balcons sont implantés à moins de 8m des limites séparatives, ils doivent disposer d'un dispositif fixe formant écran, d'au moins 1,90m de hauteur.

3.4.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des annexes

- Lorsque la construction annexe ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 2,50m.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement, entre les constructions non contigües, doit être au moins égale à :

- 8m en cas de vue directe,
- 2,5m dans les autres cas.

- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe ou de deux annexes doit être au moins égale à 2,5m

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts ou paysagers. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Une liste des végétaux recommandés figure en annexe 6 du présent règlement.

Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe 5 du présent règlement.

Une attention particulière devra être apportée aux choix des essences afin d'éviter les plantes susceptibles de provoquer des réactions allergiques. Il est possible de se renseigner sur le site du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes.

Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 200 m² de surface de terrain, en prenant en compte le nombre d'arbres de haute tige existants qui seront conservés. La quantité sera arrondie au nombre entier supérieur.

De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran sera exigé lorsque le terrain sera contigu à une zone destinée à l'habitation ainsi que dans l'espace entre la voirie et les limites d'alignement identifiées au document graphique. Le rideau d'arbres ainsi défini pourra être interrompu pour permettre les accès.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
- En cas de division de logements, le nombre de place doit être adaptée aux nombres de logement final.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3 Conditions de réalisation

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

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

- Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible :
 - soit être implantées sur des dalles de couverture des constructions enterrées, s'il en existe ;
 - soit être réalisées en dalles ajourées ou en revêtement poreux, avec une épaisseur minimale de substrat de 60cm, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.
- Pour les constructions de logement individuel, il est recommandé d'intégrer les 2 places de stationnement dans le volume de la construction ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.
- Pour les travaux sur les logements individuels existants, il est recommandé d'intégrer au moins 1 place de stationnement dans le volume de la construction existante ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.
- Pour les constructions de logements collectifs, il est recommandé d'intégrer une majorité des places de stationnement dans le volume de la construction.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Hébergement (au sens de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour 2 logements ou pour 6 places d'hébergement <p><u>Logement</u></p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement par logement

	<p>Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 et les T2 ▪ Au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place par 150m² de surface de plancher ▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 1 000m² de surface de vente <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place pour 10 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place par 100m² de surface de plancher

Par ailleurs, le nombre de place de stationnement à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte des possibilités de mutualisation sous réserve que ses possibilités soient dûment justifiées.

6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - Pour les logements de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m² par logement pour les T1 et T2, et 1,5m² par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m² ;
 - Pour les hébergements : 1% de la surface de plancher.
- Pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher ;

- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins :
 - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.

- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

III) Equipement et réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AU

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone 1AU, secteurs compris, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées,
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation, sont autorisés les types d'activités, destinations et sous-destinations suivants, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,
- les constructions destinées aux activités de service accueillant de la clientèle, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- la construction et l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement,
- l'aménagement des constructions ou d'installations, même classées, existantes, à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- En sus, des dispositions de l'article 1.2, dans le secteur de mixité sociale n°2 identifié au document graphique, les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition que, à l'échelle de la zone 1AU, sur l'ensemble des logements réalisés, au moins 25% d'entre eux soient des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

3.1.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- Au-delà de cette bande, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie restante du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités du calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure :
 - à partir du sol naturel avant les travaux,
 - à l'acrotère en cas de toitures-terrasses et à l'égout du toit en cas de pente de toit.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...

3.2.2 Dispositions générales

- Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 18m.
- Au-delà de cette bande, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15m.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2m.

3.2.3 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Cas des constructions accueillant des locaux destinés au commerce et activités de service en rez-de-chaussée

- Dans le cas de constructions accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés au commerce et activités de service, la hauteur fixée au 3.2.2 peut être augmentée d'1m.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Le long de la RD4

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur.

Dans le reste de la zone 1AU

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

3.3.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions implantées sur des terrains situées à l'angle des deux voies

- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, les dispositions de l'article 3.3.1 sont appréciées par rapport aux deux voies.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des constructions de deuxième front, le long de la RD4

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 3.3.1 est admise :

- lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie,
- ou lorsque sur le terrain, une construction implantée à l'alignement est déjà édifiée ou en cours de réalisation.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

- Au-delà de la bande, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être :

- au moins égale à 8m en cas de vue directe,
- au moins égale à 2,5m dans les autres cas.

- Ces distances ne s'appliquent pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...

- Lorsque des terrasses ou des balcons sont implantés à moins de 8m des limites séparatives, ils doivent disposer d'un dispositif fixe formant écran, d'au moins 1,90m de hauteur.

3.4.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des annexes

- Lorsque la construction annexe ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 2,50m.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement, entre les constructions non contigües, doit être au moins égale à :

- 8m en cas de vue directe,
- 2,5m dans les autres cas.

- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe ou de deux annexes doit être au moins égale à 2,5m.

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale, ou de la zone ou du secteur.

L'autorisation de construire sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.

Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur. Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.

Façades

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie ou emprise publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.

Toitures

Les couvertures apparentes en tôle ondulée ou en papier goudronné sont interdites.

Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrés dans la silhouette de la toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.

Le choix de la toiture (à pans ou toiture-terrasse) devra s'intégrer avec les toitures des constructions situées dans l'environnement proche du terrain servant d'assiette au projet.

Concernant les toitures-terrasses, la hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'acrotère. La hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'égout du toit en cas de pente de toit.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ou emprises publiques ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90m de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2m (sauf en cas de mur de soutènement).

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,5m (sauf en cas de mur de soutènement).

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud. Il est recommandé d'éviter les logements mono-orientés au Nord.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Concernant l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), la loi prévoit des interdictions particulières dans le cadre de la protection du patrimoine (monuments historiques, immeuble protégé au PLU, bâtiment ancien antérieur à 1900). Pour les constructions concernées des solutions alternatives, type enduits isolants pourront être proposées.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Performance environnementale

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts ou paysagers. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Une liste des végétaux recommandés figure en annexe 6 du présent règlement.

Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe 5 du présent règlement.

Une attention particulière devra être apportée aux choix des essences afin d'éviter les plantes susceptibles de provoquer des réactions allergiques. Il est possible de se renseigner sur le site du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes.

5.1. Espaces verts de pleine terre

Au moins 15% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 500 m² de surface de terrain, en prenant en compte le nombre d'arbres de haute tige existants qui seront conservés. La quantité sera arrondie au nombre entier supérieur.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :
 - Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
 - En cas de division de logements, le nombre de place doit être adaptée aux nombre de logement final.
 - En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3 Conditions de réalisation

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.
- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.
- Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible :
 - soit être implantées sur des dalles de couverture des constructions enterrées, s'il en existe ;
 - soit être réalisées en dalles ajourées ou en revêtement poreux, avec une épaisseur minimale de substrat de 60cm, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

- Pour les constructions de logement individuel, il est recommandé d'intégrer les 2 places de stationnement dans le volume de la construction ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.
- Pour les travaux sur les logements individuels existants, il est recommandé d'intégrer au moins 1 place de stationnement dans le volume de la construction existante ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.
- Pour les constructions de logements collectifs, il est recommandé d'intégrer une majorité des places de stationnement dans le volume de la construction.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Hébergement (au sens de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour 2 logements ou pour 6 places d'hébergement <p><u>Logement</u></p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement par logement <p>Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 et les T2 ▪ Au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus

Commerces et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place par 150m² de surface de plancher ▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 1000m² de surface de vente <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place pour 10 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place par 100m² de surface de plancher

6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - Pour les logements de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m² par logement pour les T1 et T2, et 1,5m² par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m² ;
 - Pour les hébergements : 1% de la surface de plancher
- Pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
 - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.

- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, et en bon état de viabilité, ou bénéficier d'un passage privé ou d'une servitude de passage suffisant.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer en toute sécurité et faciliter la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile permettant l'accès à un terrain doivent avoir une largeur d'au moins 5m en cas de double sens et 3,5m en cas de sens unique (ces minimums n'étant pas applicables aux porches, au portail d'entrée d'une propriété et dans le cas de travaux d'amélioration d'une construction existante).

Les accès aux constructions en second rang, depuis les voies d'accès, doivent avoir une largeur minimale de 3,5m jusqu'à la construction. Pour les constructions de plus de 3 logements, l'accès doit avoir une largeur de 5m jusqu'à la construction en cas de double sens. En cas de division de terrain en second rang, les mêmes règles s'appliquent.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

8.2 Assainissement

La gestion des eaux pluviales et usées sur le territoire communal est une compétence partagée entre l'Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir, le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne et le Conseil Départemental

Les installations d'assainissement raccordées au réseau départemental doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par le Règlement de Service Départemental de l'Assainissement et par le zonage pluvial départemental.

Pour les secteurs concernés par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux - SAGE - Marne Confluence, approuvé par arrêté inter-préfectoral le 2 janvier 2018, les prescriptions du SAGE inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Gestion Durable - PAGB - et le règlement devront être prises en compte.

8.2.1 - Eaux usées

Dispositions générales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Dispositions particulières

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif :

- les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'épuration des eaux usées à l'aide de dispositifs de traitement,
- les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

8.2.2 - Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Dispositions générales

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété.

Plusieurs méthodes d'infiltration peuvent être appliquées et sont explicitées en annexe 4 du présent règlement.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales végétalisées et à ciel ouvert, tant pour la collecte, le cheminement et le stockage seront privilégiées. Elles pourront prendre appui sur les méthodes préconisées en annexe 4 du présent règlement

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra rechercher systématiquement la gestion des eaux pluviales à la source en privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sols sans rejet vers le réseau pour tous les niveaux de pluie, de façon incontournable pour les pluies courantes (10 mm en 24 heures) et si possible pour les pluies d'occurrence décennale. Sur les réseaux, à titre exceptionnel, le rejet d'eaux pluviales au-delà des pluies courantes (10 premiers mm en 24 heures) peut être effectué dans le réseau public de collecte après avoir été préalablement autorisé par le Service Public d'Assainissement gestionnaire du réseau exutoire dans les conditions prévues au Règlement de Service d'Assainissement

Lorsque des contraintes géologiques rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible et à l'appui de données techniques, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Dispositions particulières

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif :

- les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'évacuation des eaux pluviales à l'aide de dispositifs de traitement,
- les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Zone 2AU

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone 2AU sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations, l'exception de ceux soumises à des conditions particulière à l'article 1.2.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone 2AU sont autorisés sous conditions :

- les installations, ouvrages techniques et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- les abris de jardins, dans la limite de 5m² d'emprise au sol par parcelle jardinée et à condition qu'il s'agisse de constructions légère.

- De plus, les caravanings, dépôts de caravanes, et caravanes isolées sont autorisées.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Non réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

Non réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementée.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

Article 6 : Stationnement

Non réglementé.

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementée.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Non réglementée.

Dispositions applicables à la zone naturelle

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone N sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations, l'exception de ceux soumises à des conditions particulières à l'article 1.2.

- De plus sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones naturelles situées le long de la Marne.
- L'exhaussement et l'imperméabilisation du sol des zones naturelles situées le long de la Marne.

- Dans les Espaces boisés classés, au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme :

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au document graphique.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone N, hors secteurs, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions légères nécessaires notamment à la gestion des jardins familiaux, ainsi que celles destinées à la préservation, la conservation de la faune ou la flore, les abris pour animaux.
- Les ouvrages publics destinés à la distribution de l'électricité ou l'assainissement.

- Dans le secteur Ne (STECAL), sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements collectifs ou d'intérêt public, notamment pour les activités culturelles, touristiques, de sport, de loisirs ou de détente de la zone, ainsi que les constructions liées à l'horticulture et à l'agriculture.

- Les installations techniques nécessaires à la gestion de la voirie et des réseaux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion des espaces naturels et agricoles et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux tels que :
 - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
 - Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- La transformation ou l'aménagement des bâtiments existants et ce en vue de leur utilisation pour les activités visées à l'alinéa précédent.

- Dans le secteur Nc, du Château des Rets, sont autorisés sous conditions :

- L'extension limitée et la rénovation des constructions et des annexes édifiées régulièrement et compatibles avec la vocation naturelle de la zone.
- Le changement de destination des bâtiments existants en habitation, sera admis et ce dans les volumes et les structures des constructions existantes;

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

Dans la zone N, hors secteurs:

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5m² par abris de jardin.

Dans le secteur Ne (STECAL) :

- L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 30% du terrain.
- Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à ces emprises pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

Dans le secteur Nc, Château des Rets, pour les constructions et annexes existantes :

- Les travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement se réaliseront sans augmentation de l'emprise au sol existante.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités du calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure :
 - à partir du sol naturel avant les travaux,
 - à l'acrotère en cas de toitures-terrasses et à l'égout du toit en cas de pente de toit.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...

3.2.2 Dispositions générales

Dans la zone N, hors secteurs

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 2,5 m, pour les constructions légères type abris de jardins admise dans le cadre des jardins familiaux.

Dans le seul secteur Ne (STECAL)

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m au faitage, cependant elle est portée à 12 m. pour les pour les constructions destinées à des équipements autorisés dans la zone.

Dans le seul secteur Nc

- Les constructions existantes (y compris pour les annexes) pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, de rénovation ou de transformation dans leurs structures et gabarits actuels.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Toute construction devra être édifée à au moins 10 m de l'alignement sauf indication contraire portée au plan.

- Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur.

3.3.2 Dispositions particulières

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...)
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

3.4.1 Dispositions générales

Les constructions seront édifées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Le retrait ainsi exigé devra être au moins égal à 8,00 m. pour les façades ou pignons comportant des vues directes, et à au moins 4,00 m. dans le cas contraire.

3.4.2 Dispositions particulières

L'ensemble des règles ci-dessus pourra être modifié :

- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics,
- pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,50m.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement, entre les constructions non contigües, doit être au moins égale à :

- 8m en cas de vue directe,
- 4m dans les autres cas.

- La longueur de vue directe, sauf par rapport aux annexes, ne peut être inférieure à 8,00 m.

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale, ou de la zone ou du secteur.

L'autorisation de construire sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.

Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur. Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.

Façades

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie ou emprise publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.

Toitures

Les couvertures apparentes en tôle ondulée ou en papier goudronné sont interdites.

Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrés dans la silhouette de la toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.

Le choix de la toiture (à pans ou toiture-terrasse) devra s'intégrer avec les toitures des constructions situées dans l'environnement proche du terrain servant d'assiette au projet.

Concernant les toitures-terrasses, la hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'acrotère. La hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'égout du toit en cas de pente de toit.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ou emprises publiques ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90m de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2m (sauf en cas de mur de soutènement).

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,5m et seront constituées par un grillage à mailles rigides qui pourra être doublé par une haie végétale.

Les plaques et tôles ondulées, les parois de béton, de briques creuses ou de parpaings non enduites sont interdites, en aucun cas la partie supérieure du mur bahut ne devra être occultée par des dispositifs opaques ou translucides. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud. Il est recommandé d'éviter les logements mono-orientés au Nord.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Concernant l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), la loi prévoit des interdictions particulières dans le cadre de la protection du patrimoine (monuments historiques, immeuble protégé au PLU, bâtiment ancien antérieur à 1900). Pour les constructions concernées des solutions alternatives, type enduits isolants pourront être proposées.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Performance environnementale

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- Agriculture urbaine (jardin potager, riche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

5.1 Alignements d'arbres à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les principes d'alignements d'arbres figurant au document graphique sont à conserver ou à créer.

L'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement repéré au document graphique doit être justifié (état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement.

Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

5.2 Espaces paysagers à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces paysagers à protéger figurant au plan de zonage doivent conserver leur aspect naturel et végétal. 95% de la superficie doit être maintenue strictement en espaces verts de pleine terre.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

5.3 Traitement des espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts ou paysagers. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Une liste des végétaux recommandés figure en annexe 6 du présent règlement.

Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe 5 du présent règlement.

Une attention particulière devra être apportée aux choix des essences afin d'éviter les plantes susceptibles de provoquer des réactions allergiques. Il est possible de se renseigner sur le site du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes.

5.4 Espaces verts de pleine terre

- Au moins 90% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :
 - Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.

- En cas de division de logements, le nombre de place doit être adaptée aux nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3 Conditions de réalisation

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

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

- Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible :

- - soit être implantées sur des dalles de couverture des constructions enterrées, s'il en existe ;
- - soit être réalisées en dalles ajourées ou en revêtement poreux, avec une épaisseur minimale de substrat de 60cm, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

- Pour les constructions de logement individuel, il est recommandé d'intégrer les 2 places de stationnement dans le volume de la construction ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

- Pour les travaux sur les logements individuels existants, il est recommandé d'intégrer au moins 1 place de stationnement dans le volume de la construction existante ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

- Pour les constructions de logements collectifs, il est recommandé d'intégrer une majorité des places de stationnement dans le volume de la construction.

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Hébergement (au sens de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour 2 logements ou pour 6 places d'hébergement <p><u>Logement</u></p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement par logement <p>Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 et les T2 ▪ Au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place par 150m² de surface de plancher ▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 1 000m² de surface de vente

	<p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place pour 10 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place par 100m² de surface de plancher

6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - Pour les logements de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m² par logement pour les T1 et T2, et 1,5m² par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m² ;
 - Pour les hébergements : 1% de la surface de plancher
- Pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins.
 - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.

- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, et en bon état de viabilité, ou bénéficier d'un passage privé ou d'une servitude de passage suffisant.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer en toute sécurité et faciliter la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile permettant l'accès à un terrain doivent avoir une largeur d'au moins 5m en cas de double sens et 3,5m en cas de sens unique (ces minimums n'étant pas applicables aux porches, au portail d'entrée d'une propriété et dans le cas de travaux d'amélioration d'une construction existante).

Les accès aux constructions en second rang, depuis les voies d'accès, doivent avoir une largeur minimale de 3,5m jusqu'à la construction. Pour les constructions de plus de 3 logements, l'accès doit avoir une largeur de 6m jusqu'à la construction en cas de double sens. En cas de division de terrain en second rang, les mêmes règles s'appliquent.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

8.2 Assainissement

La gestion des eaux pluviales et usées sur le territoire communal est une compétence partagée entre l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir, le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne et le Conseil Départemental

Les installations d'assainissement raccordées au réseau départemental doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par le Règlement de Service Départemental de l'Assainissement et par le zonage pluvial départemental.

Pour les secteurs concernés par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux - SAGE - Marne Confluence, approuvé par arrêté inter-préfectoral le 2 janvier 2018, les prescriptions du SAGE inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Gestion Durable - PAGB - et le règlement devront être prises en compte.

8.2.1 - Eaux usées

Dispositions générales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Dispositions particulières

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif :

- les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'épuration des eaux usées à l'aide de dispositifs de traitement,
- les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

8.2.2 - Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Dispositions générales

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété.

Plusieurs méthodes d'infiltration peuvent être appliquées et sont explicitées en annexe 4 du présent règlement.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales végétalisées et à ciel ouvert, tant pour la collecte, le cheminement et le stockage seront privilégiées. Elles pourront prendre appui sur les méthodes préconisées en annexe 4 du présent règlement.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra rechercher systématiquement la gestion des eaux pluviales à la source en privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau pour tous les niveaux de pluie, de façon incontournable pour les pluies courantes (10 mm en 24 heures) et si possible pour les pluies d'occurrence décennale. Sur les réseaux, à titre exceptionnel, le rejet d'eaux pluviales au-delà des pluies courantes (10 premiers mm en 24 heures) peut être effectué dans le réseau public de collecte après avoir été préalablement autorisé par le Service Public d'Assainissement gestionnaire du réseau exutoire dans les conditions prévues au Règlement de Service d'Assainissement

Lorsque des contraintes géologiques rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible et à l'appui de données techniques, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Dispositions particulières

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif :

- les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'évacuation des eaux pluviales à l'aide de dispositifs de traitement,
- les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Annexes au règlement

Annexe 1 : Liste des emplacements réservés

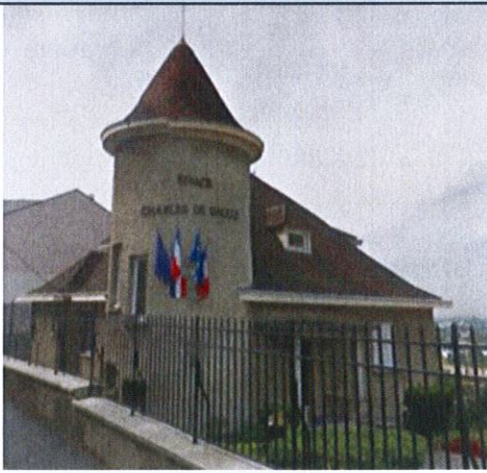
Numéro	Localisation	Type	Objet	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
1	Route de la Libération	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement de la RD4 – largeur 28m	Département	5 962
2	Site des emprises du projet de l'ex voie de desserte orientale(VDO)	Emplacement réservé aux voies publiques	Création de voirie (largeur 36m), notamment pour permettre l'infrastructure Altival	Département	8 393
3	Site des emprises du projet de l'ex voie de desserte orientale (VDO)	Emplacement réservé aux voies publiques	Création de voirie (largeur 36m), notamment pour permettre l'infrastructure Altival	STIF	96 626
4	Rue de Sucy	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 12m	Commune	3 381
5	Rue de Champigny	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 12m	Commune	6 362
6	Rue du Pont	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 12m	Commune	2 886





7	Rue Aristide Briand	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – de la place du 8 mai 1945 jusqu'au carrefour Saint Siméon : largeur 20m / du carrefour Saint Siméon jusqu'au Collège Molière : largeur 14m	Commune	6 525
8	Rue de l'Alma	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 5m	Commune	335
9	Sentier de la Basse Hutte	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 5m	Commune	2
10	Rue Gabriel Péri	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 8m	Commune	1 634
11	Rue de la Marne	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 8m	Commune	45
12	Rue du Port	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 8m	Commune	82
13	Chemin de la Croix Saint Vincent	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 3,5m	Commune	216



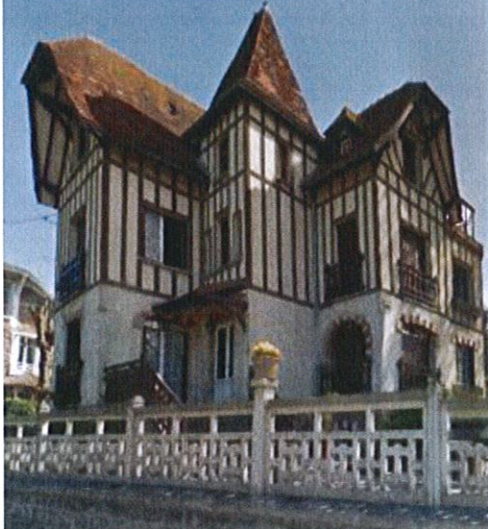
15	Rue d'Amboile	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 13m	Commune	1 361
16	Rue de Bry	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 10m	Commune	2 717
17	Rue de Coeuilly	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 10m	Commune	394
18	Rue du Belvédère	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 10m	Commune	145
19	Rue Molière	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 12m	Commune	569
20	Complexe sportif Aristide Briand / Site des emprises du projet de l'ex voie de desserte orientale (VDO)	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement et création d'une voie – largeur 12m	Commune	3474


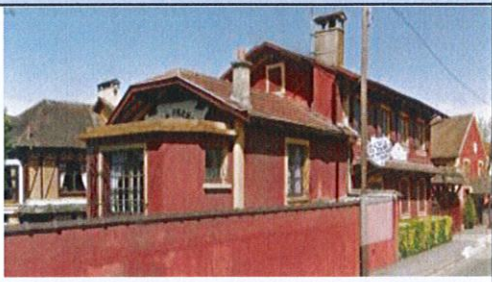


21	Chemin de la Maillarde / Site des emprises du projet de l'ex voie de desserte orientale	Emplacement réservés aux voies publiques	Élargissement – largeur 8m	Commune	2889
22	Cimetière	Emplacement réservés aux voies publiques	Création d'une voie dédiée aux modes doux – largeur 3m	Commune	129
23	Chemin de la Maillarde / Chemin de la Queue en Brie	Emplacement réservé aux équipements et installations d'intérêt général	Extension du cimetière	Commune	2 811
24	Rue des Fusillés de Châteaubriant	Emplacement réservé aux équipements et installations d'intérêt général	Réalisation d'un équipement public	Commune	9 642
25	Site des emprises du projet de l'ex-Voie de Desserte Orientale (VDO)	Emplacement réservé aux équipements et installations d'intérêt général	Réalisation d'un équipement public	Commune	4 120
26	Sud du groupe scolaire Germaine Tillion	Emplacement réservé aux voies publiques	Réalisation d'une liaison douce	Commune	1 960
27	Rue Jean Moulin	Emplacement réservé aux voies publiques	Réalisation d'une liaison douce	Commune	647


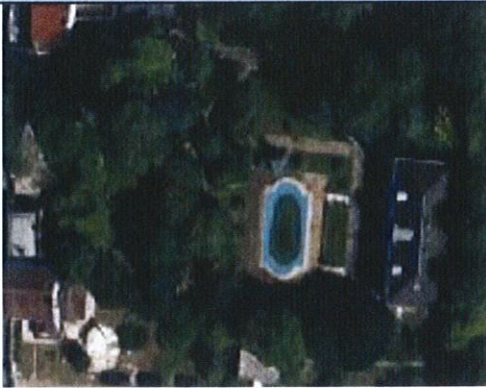

Annexe 2 : Liste des éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme


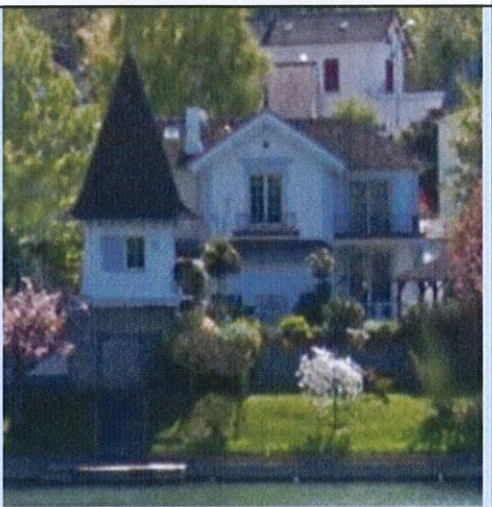

N°	Type de construction	Adresse	Photo	Description
1	Ancienne mairie	44 bis rue du Général de Gaulle		<p>Mairie-école construite en 1884, aujourd'hui salle d'exposition.</p> <p>Bâtiment construit en pierre appareillée aux angles, et remplissage de pierres meulières, toit à 4 pans pour le corps central, et à deux pans pour les corps latéraux, en tuiles mécaniques, de style éclectique.</p>
2.1	Espace Charles de Gaulle	46 Rue du Général de Gaulle		<p>Pavillon à la volumétrie médiévale, avec une tourelle d'angle, une maçonnerie enduite, des toits en ardoise à 4 pans.</p>
2.2	Conservatoire	46 Rue du Général de Gaulle		<p>Le conservatoire de musique, est une bâtisse en pierre apparentes, de type rural, avec toit à deux pans couverte de bardeaux. Le conservatoire et la salle des mariages, forment un ensemble qui cadre le jardin public.</p>




3	Pavillon	83 rue du Général de Gaulle		<p>Manoir en pierre appareillées aux angles, et encadrements de fenêtre en pierre, avec remplissage en pierres meulières, toit à la Mansart, de type néoclassique.</p>
4	Gare	41 Avenue de la gare		<p>Gare construite en 1929</p> <p>Bâtiment en calcaire, pierre de taille et brique</p> <p>Type de toit : toit à long pan, pignon découvert, toit en pavillon</p> <p>Couverture extérieure : tuile mécanique.</p>
5	Pavillon	32 rue du Pont		<p>Maison à colombage de type normand, soubassement en pierres meulières.</p>
6	Château de l'Etape	4 rue de Champigny		<p>Château construit dans la 1ère moitié du 17e siècle et rénovation dans le 2e quart du 20e siècle.</p> <p>Monument composé de calcaire, pierre de taille, brique, et pierre avec brique de remplissage.</p> <p>Type de toit : toit à long pan, toit en pavillon, dôme polygonal, toit conique, croupe, noue.</p> <p>Couverture extérieure : ardoise.</p>


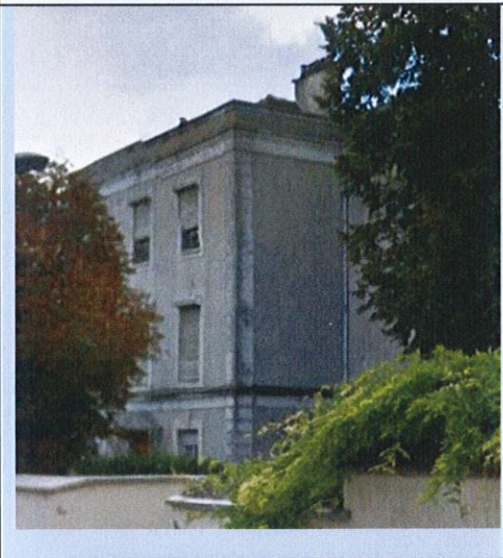

				Présence de sculpture avec mascarons et cornes d'abondance.
7	Pavillon	2 rue Marguerite		Maison à colombage de type normand.
8	Pavillon	11 bis/13 rue de Champigny		Pavillon en pierres meulières.
9	Pavillon	8 rue de Champigny		Maison à colombage de type normand, mur de clôture en pierres.


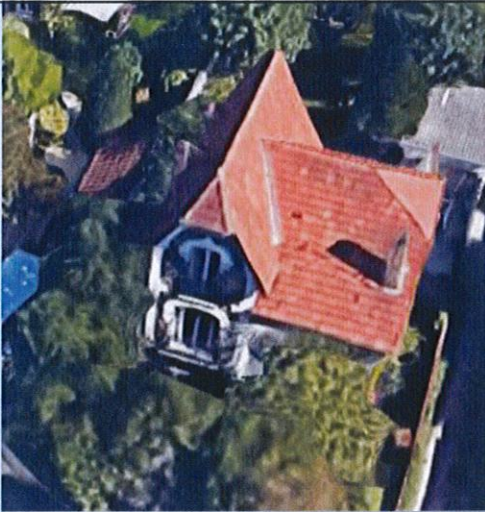

10	Pavillon	14 rue de Champigny		
11	Auberge L'Ecu de France	31 rue de Champigny		<p>Auberge construite au 19ème siècle</p> <p>Type de toit : toit à long pan, pignon couvert, noue.</p>
12	Ecole Jacques Doré	4 rue de Dumersheim		<p>Ecole inaugurée en 1911</p> <p>Bâtiment composé de pierre meulière, moellon et brique</p> <p>Type de toit : toit à long pan, croupe</p> <p>Couverture extérieure : tuile mécanique.</p>
13	Maison Normande	1 rue de Bry		<p>Maison à oau de bois, de type normand.</p>




14	Château de la Maillarde	19 rue de Dumersheim		<p>Château construit entre 1725 et 1740</p> <p>Type de toit : toit à long pan, croupe</p> <p>Couverture extérieure : ardoise</p> <p>Présence de sculpture</p>
15	Maison	82 rue de Champigny		
16	Pavillon	54 Rue du Général de Gaulle		<p>Pavillon de briques avec toitures à 2 et à 4 pans en ardoise.</p>




17	Pavillon	76 rue du Général de Gaulle		Maison en maçonnerie enduite, appareillages de briques, toits à deux pans et tourelle carrée, avec dépendances, de style éclectique.
18	Maison	36 rue de Sucy		Maison construite dans les années 1880. Typique de l'architecture des Bords de Marne.
19	Mur	1A rue du Général de Gaulle		Mur en pierres meulières apparentes, donnant à la rue son caractère rural.

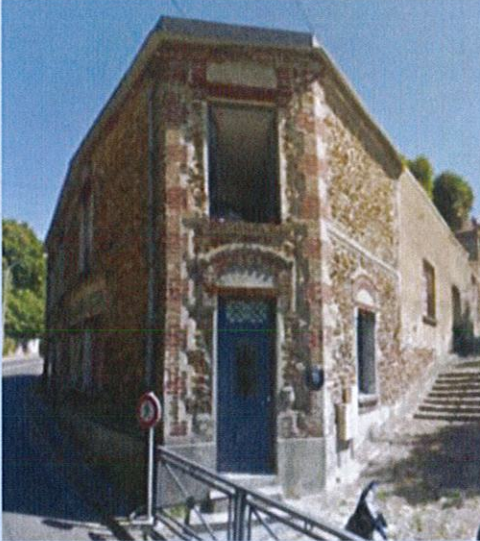


20	Mur	4 et 4bis rue du Général de Gaulle		Mur en pierres apparentes, donnant à la rue son caractère rural.
21	Pavillon + Mur	3 rue du Général de Gaulle		Pavillon en pierres meulières, appareillages de briques, toit à deux pans en tuiles mécaniques, clôture en pierre et ferronnerie, style éclectique typique de la région parisienne (fin 19e siècle/début 20e). Mur en pierres meulières apparentes, donnant à la rue son caractère rural.
22	Pavillon	3bis rue du Général de Gaulle		Pavillon en pierres meulières, appareillages de briques peintes en blanc, toits à deux pans en tuiles mécaniques, clôture en pierre et ferronnerie, de style éclectique (fin 19e début 20e).

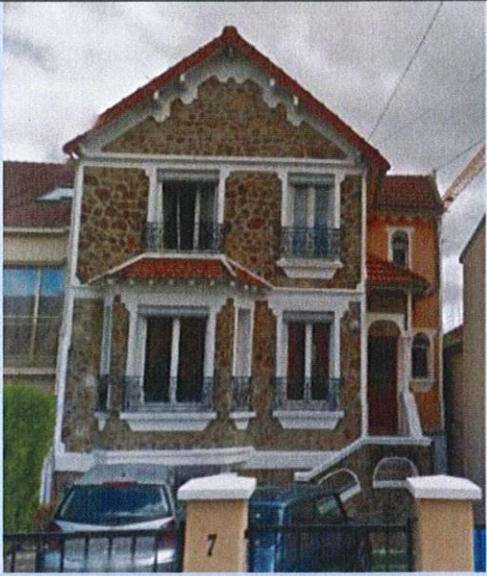


23	Pavillon	8 rue du Général de Gaulle		Pavillon en maçonnerie enduite, appareillages de briques encadrant les fenêtres, toit à deux pans en tuiles mécaniques (fin 19e début 20e), construction à l'alignement de la rue marquant l'entrée d'un parc.
24	Pavillon	8 ter A rue du Général de Gaulle		Pavillon en maçonnerie enduite avec appareillages de pierre aux angles et encadrement de fenêtres, toitures à 4 pans cachés par un acrotère fortement marqué, de style néoclassique.
25	Mur	8 ter B et 8 ter C rue du Général de Gaulle		Linéaire de murs en pierre enduite, laissant apparaître des moellons donnant à la rue son caractère rural.

				
26	Pavillon	9 ter rue du Générale de Gaulle		Pavillon en pierres meulières. Toiture en tuiles mécaniques.
27	Pavillon	10 bis rue du Général de Gaulle		Pavillon en maçonnerie enduite avec toiture à 4 pans, dont la façade simple est bien composée, de type classique.



28	Pavillon	15 rue du Générale de Gaulle, angle avenue de la Plaine		Pavillon en maçonnerie enduite, avec appareillages de pierres, encadrements de fenêtres, toit à la Mansart en ardoise, de style néoclassique.
29	Immeuble	24 rue du Général de Gaulle		Immeuble en pierre meulières, et toit en ardoise à la Mansart: sa qualité provient de la tectonique de la façade en pierres apparentes.
30	Pavillon	70 rue Aristide Briand		Maison en pierre meulière, linteaux appareillage de briques ornementés, toit à deux pans en tuiles mécaniques.

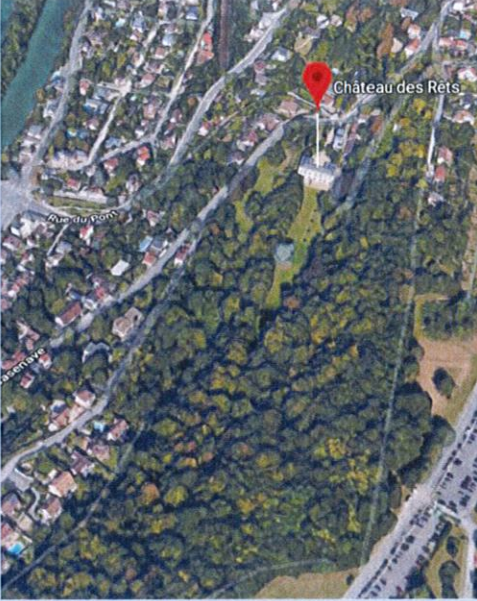
31	Pavillon	75 rue Aristide Briand		Maison en pierre meulière, linteaux appareillage de briques ornementés, toit à deux pans en tuiles mécaniques.
32	Pavillon	9 avenue de la Plaine		Maison en pierres meulières, de style Art nouveau.
33	Maisons	44 rue du Général de Gaulle		Linéaire de bâtis moyens perpendiculaire à la rue du Général de Gaulle et dont l'ensemble est numéroté au n°44. Ensemble de maisons en maçonnerie enduite, toit à deux pans en tuiles plates, corniches saillantes et linteaux décoratifs : ces maisons forment un ensemble cohérent avec l'ancienne mairie.

34	Ancienne poste et télégraphes	11 rue du Pont		Ancienne poste en pierres meulières.
35	Mur	9 rue du Pont		Mur de soutènement en pierre des terrasses de Chennevières.
36	Pavillon	50 bis rue du Général de Gaulle		Maison à pans de bois de type normand, visible aussi depuis le jardin public du conservatoire.

37	Pavillon	7 rue Jacques Doré		Pavillon en pierres meulières, toit à deux pans en tuiles mécaniques, de style éclectique.
38	Mur	Angle rue Jacques Doré / rue de la république		Mur en pierres apparentes partiellement enduit.
39	Pavillon	27 rue de la République		Maison en maçonnerie enduite, angles, encadrement et linteaux, corniches, toit à deux pans en ardoise.

40	Pavillon	29 bis rue de la République		Maison en maçonnerie enduite, angles, encadrement et linteaux marqués, tourelle en toiture, toit à deux pans en zinc.
41	Pavillon	30 rue de la République		Maison en pierre meulière, angles, linteaux en pierre appareillés.
42	Pavillon	42 rue de la République		Pavillon en pierre meulière, avec une tourelle d'angle en encorbellement construite en brique. Toit à 4 pans en ardoise, clôture: soubassement pierre et ferronnerie.

43	La Poste	9 avenue du Maréchal Leclerc		Bâtiment en brique de style Art Déco.
44	La Croix de Chemin Saint-Siméon	Début de la rue du Général de Gaulle		Présente dans l'inventaire général du Patrimoine Culturel. Croix de Chemin attestée en 1550. Socle en fer forgé du 18 ^e siècle. Restaurée en 1950.

45	Parc du Château des Rets	Entre la rue de l'Alma et le chemin de la Croix Javot	 <p style="text-align: center;"><i>Source : Google</i></p>	Présent dans l'inventaire général du Patrimoine Culturel. Site classé depuis le 28 juin 1949.
----	--------------------------	---	--	---

Annexe 3 : Guide pratique pour le dimensionnement des locaux propreté pour les nouvelles constructions de la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne

Détermination des volumes des bacs :

Production des déchets à partir d'une collecte de type "bi-flux" (CA du Haut Val-de-Marne)

	lit/hab.
Ordures ménagères	6,5
Emballages légers - Journaux-magazines	3,0
Verre	0,8
TOTAL	10,3

Règles de dotation pour l'habitat collectif
 Cette méthode concerne les habitations de 3 logements et plus :

Nombre de jours maxi entre 2 collectes Production unitaire (cf tableaux ci-dessus)

Volume de bacs à allouer par logement $V_i = J \times P_i \times p_u \times c$ Coefficient de foisonnement (Valeur voisine de 70% dans le cas de la collecte sélective)

Nombre de personnes résidant dans l'immeuble

Guide pratique pour le dimensionnement des locaux propreté pour les nouvelles constructions

Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne
 19 avenue de la Sablière - BP 11
 94371 SUCY-EN-BRIE CEDEX
 Direction Générale des Services Techniques
 Tél 01 56 74 18 70
www.agglo-hautvaldemarne.fr

Septembre 2009

Les critères à prendre en compte

- ◆ L'ensemble des flux : ordures ménagères, collecte sélective des emballages, verre, encombrants.
La production annuelle pour l'ensemble de ces flux est de 420 kg par habitant.
- ◆ Nombre de foyers et taux d'occupation des logements
- ◆ Nombre de collecte hebdomadaire ou mensuelle pour chaque flux.
- ◆ Prendre en considération la dimension des bacs :

120L	L : 465 mm	I : 550 mm	H : 980 mm
240L	L : 560 mm	I : 725 mm	H : 1075 mm
360L	L : 625 mm	I : 850 mm	H : 1095 mm
660L	L : 1260 mm	I : 772 mm	H : 1160 mm
- ◆ Laisser un espace suffisant pour la manipulation des bacs.
- ◆ Prévoir des bacs de rotation et des bacs de petite taille (340 L) pour les flux lourds comme les ordures ménagères et le verre.
- ◆ Prévoir un point d'eau et l'évacuation des eaux usagées pour le nettoyage des bacs et du local.
- ◆ Prévoir un local à part pour la gestion des encombrants avec facilité d'accès pour le collecteur évitant ainsi l'intervention du gardien.
- ◆ Prévoir une rampe pour faciliter la sortie et l'entrée des bacs.
- ◆ Prévoir une lumière importante ou une lumière automatique à l'ouverture du local.
- ◆ Local à positionner sur le chemin de passage des habitants pour faciliter la gestion des déchets et la diffusion de l'information.
- ◆ Si l'aménagement est extérieur : faciliter l'accès du camion de collecte ainsi que la sortie et l'entrée des bacs par le gardien ou le personnel de collecte.

Formule de calcul à appliquer :

Pour un nombre d'habitants inférieur à 50, dimensionnement en m³ =
5,5 + (0,14 x nombre d'habitant) hors encombrants

Pour un nombre supérieur à 50 habitants, dimensionnement en m³ =
8 + (0,09 x nombre d'habitant) hors encombrants

Exemple de dimensionnement

Pour une population de 80 habitants, le dimensionnement du local serait de 15 à 18 m³ selon les flux collectés et hors encombrants.

Pour une population de 180 habitants, le dimensionnement du local serait de 27 à 30 m³ selon les flux et hors encombrants.

à l'usage de STEPHAN

Certialement

J. T. [Signature]

Annexe 4 : Méthodes d'infiltration de l'eau de pluie à la parcelle

De la simple déconnexion de la gouttière à la réalisation d'un puits d'infiltration, les techniques de gestion de l'eau pluviale à la parcelle sont nombreuses. Elles peuvent être associées ou non à un système de stockage et peuvent être panachées en fonction de la configuration du terrain, sauf dispositions contraires liées aux plans de prévention des risques naturels.

1. Systèmes d'infiltration directe naturelle

Il s'agit de laisser s'écouler l'eau des gouttières dans le jardin quand la configuration du terrain le permet.

Avantages :

- Coût faible.
- Solution la plus simple à mettre en œuvre.
- Utilisation du terrain naturel.

Inconvénients :

- Risque d'écoulement non maîtrisé (attention à ne pas inonder la parcelle voisine et respecter l'article 640 du Code Civil).
- Terrassements à réaliser si le profil du terrain n'est pas favorable (création d'un bassin ou d'une noue).

2. Infiltration par « noues et fossés »

Ce sont des dépressions à ciel ouvert créées dans le terrain pour stocker l'eau pendant la pluie et favoriser son infiltration.

Avantages :

- Coût faible.
- Bonne intégration paysagère.

Inconvénients :

- Pas toujours réalisables en fonction du profil du terrain (terrain en pente par exemple).
- Entretien paysager régulier à prévoir.
- Stagnation possible de l'eau.

3. Infiltration par tranchée drainante

C'est une tranchée remplie de galets vers laquelle sont dirigées les eaux de ruissellement qui y seront stockées avant de s'infiltrer vers la nappe phréatique.

Avantages :

- Solution efficace et peu coûteuse en matériaux.

Inconvénients :

- Terrassements à réaliser.
- Entretien régulier pour éviter le colmatage du système.
- Surface de terrain conséquente.

4. Systèmes de modules d'épandage

Ce sont des structures synthétiques creuses (cagettes, paniers, tunnels, etc.) enterrées qui permettent aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol.

Avantages :

- Installation rapide.
- Adaptabilité en fonction des contraintes de profondeur et de surface (mais utilisation d'une surface plus conséquente).

Inconvénients :

- Coût.
- Entretien régulier pour éviter le colmatage du système.
- Surface de terrain conséquente.

5. Systèmes de puits d'infiltration

Le puits d'infiltration en buses béton ou plastique est un ouvrage de profondeur variable permettant un stockage et une infiltration directe des eaux pluviales dans le sol.

Avantages :

- Emprise au sol réduite.
- Conception simple, système adapté à tous types de terrains.

Inconvénients :

- Entretien régulier nécessaire.
- Ouvrage en profondeur (pénalisant en cas de nappe haute).

6. Le stockage en cuve ou citerne : en complément

Directement reliées aux gouttières, disposées en surface ou enterrées, les cuves ou citernes collectent l'eau de pluie et constituent des réserves pour l'arrosage de votre jardin.

Un système d'infiltration peut venir en complément du stockage pour évacuer le trop-plein.

Avantages :

- Solution efficace et peu coûteuse (en surface), récupération d'eau gratuite pour les travaux d'entretien.

Inconvénients :

- Pour une efficacité optimum, un volume vide doit toujours rester disponible pour le stockage des pluies à venir.

- Nécessite l'installation d'un système de pompage pour les dispositifs enterrés extérieurs.

Rappel de l'article 1 du SAGE Marne Confluence

Article 1 du règlement du SAGE Marne Confluence

Gérer les eaux pluviales à la source et maîtriser les rejets d'eaux pluviales des IOTA ou ICPE dirigés vers les eaux douces superficielles

Règle applicable à :

- tout nouveau IOTA soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-2 du Code de l'Environnement ;
- toute nouvelle ICPE soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement ;
- toute modification substantielle de IOTA (en application de l'article et R.214-40 du Code de l'Environnement) ou d'ICPE (en application de l'article R.512-54 du Code de l'environnement) existant. Dans la présente règle, on entend par modification substantielle toute extension de ce IOTA ou ICPE de plus d'un hectare.

Sur l'ensemble du périmètre du SAGE Marne Confluence, tous nouveaux projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-2 du Code de l'Environnement ou soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement doivent respecter les principes cumulatifs suivants :

- rejeter prioritairement les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol (pour tout type de pluie), en privilégiant une gestion à la source de ces eaux pluviales par la mise en place de techniques adaptées au contexte local ;

ET

- pour les petites pluies courantes (niveau de service N1 de la "doctrine DRIEE"), assurer un rejet "0" vers les eaux douces superficielles ;

ET

- pour les pluies de niveaux de service supérieurs au niveau de service N1 de la "doctrine DRIEE", et pour les ruissellements excédentaires ne pouvant pas être gérés à la source : prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet "régulé" vers les eaux douces superficielles au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant l'aménagement, sur une base de dimensionnement prenant en compte les événements pluviométriques adaptés au site et au moins de type décennal. Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe du rejet "0" exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes – gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné, y compris si nécessaire en intégrant les parcelles et espaces limitrophes au projet pour la recherche de solutions.

Annexe 5 : rappel de l'article 6 du SAGE Marne Confluence

Article 6 du règlement du SAGE

Préserver les zones d'expansion des crues pour assurer les fonctionnalités du lit majeur de la Marne et de ses affluents

Une zone d'expansion des crues est définie dans la présente règle et au sens du présent SAGE comme étant "un espace naturel, non ou peu urbanisé ou peu aménagé, où se répandent naturellement les eaux lors du débordement des cours d'eau. Elle contribue au stockage momentané des volumes apportés par la crue, au ralentissement et à l'écrêtement de la crue et au bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques et terrestres. Les zones d'expansion des crues, encore appelées champs d'expansion des crues, sont des zones inondables et elles font partie du lit majeur des cours d'eau."

Toutes nouvelles installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) soumises à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-2 et R.214-1 et toutes nouvelles installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) soumises à enregistrement, déclaration ou autorisation au titre du L.511-1 du Code de l'environnement réalisées dans les zones d'expansion des crues du lit majeur de la Marne et de ses affluents :

- étant de nature à détruire les frayères de brochet ;

ET/OU

- entraînant une soustraction à l'expansion des crues ;

ET/OU

- conduisant à l'assèchement, la mise en eau, imperméabilisation, le remblai de zones humides ou de marais ;

ne sont permis que si :

- ils sont réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique (DUP) ;

OU

- ils présentent un caractère d'intérêt général dont l'impossibilité technico-économique d'implantation en dehors des zones d'expansion des crues du lit majeur de la Marne et de ses affluents est démontrée. La démonstration motivée de cette impossibilité est à la charge du pétitionnaire ;

OU

- ils sont réalisés dans les emprises portuaires existantes déjà aménagées et strictement dédiées aux activités économiques qui utilisent à la voie d'eau ;

OU

- ils participent à la restauration hydromorphologique des cours d'eau, des milieux humides ou de la trame verte et bleue contribuant à l'atteinte du bon état ou bon potentiel ;

OU

- ils concernent l'entretien, l'exploitation, la remise en état ou le renouvellement à l'identique des ouvrages ou installations existants, dont les dispositifs de lutte contre les inondations.

Tout projet qui entre dans un des trois cas précités doit, selon la réglementation qui lui est applicable, respecter par ordre de priorité les règles suivantes :

- éviter les impacts sur les fonctionnalités du lit majeur des cours d'eau (hydrologique, écologique) et sur leur qualité paysagère ;
- si les impacts n'ont pas pu être évités, rechercher des solutions alternatives moins impactantes ;
- à défaut, et en cas uniquement d'impact résiduel après justification de l'absence de solutions alternatives, compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées et réduites en tenant compte d'une part des espèces, des habitats et des fonctionnalités de la zone du lit majeur concernée et d'autre part de la valeur paysagère et culturelle du site.

En lien avec les dispositions du PGRI et du SDAGE Seine-Normandie, les impacts de ces aménagements qui ne pourraient être évités ou réduits font l'objet de mesures compensatoires permettant de :

- garantir la transparence hydraulique du projet et restituer intégralement au lit majeur du cours d'eau les surfaces d'écoulement et les volumes de stockage soustraits à la crue. Cette transparence est demandée afin de ne pas réduire les capacités naturelles d'expansion des crues dans le lit majeur et ne pas aggraver les impacts négatifs des inondations. Elle peut intervenir par restitution soit des volumes, soit des volumes et surfaces soustraits à la crue par le projet ;
- préserver les fonctionnalités écologiques des cours d'eau. Le niveau de fonctionnalités écologiques doit être au moins équivalent à la situation initiale, c'est-à-dire avant les travaux projetés.

Afin de garantir l'efficacité des mesures compensatoires, il est recommandé de les regrouper sur un même site à proximité des projets d'aménagement et en priorité sur le même cours d'eau.

Il convient de veiller également à ce que la réalisation des mesures compensatoires soit assurée dans la mesure du possible avant le début des travaux impactant des espèces protégées. Cette compensation pourra être échelonnée en fonction du phasage des travaux. De plus, il est recommandé, en cas de présence d'espèces protégées dépendantes des milieux aquatiques continentaux, que les mesures compensatoires au titre de la loi sur l'eau et de s'espèces protégées (L.411-1 du Code de l'Environnement) soient coordonnées.

Il est rappelé, en application des textes, que l'autorité administrative compétente en charge de l'instruction de la demande d'autorisation ou de la déclaration, voire de l'enregistrement :

- identifie, en cas d'insuffisance du dossier, des prescriptions complémentaires pour la mise en œuvre et le suivi des mesures compensatoires ;
- refuse la demande d'autorisation de l'opération ou s'oppose à sa déclaration lorsque le respect de la séquence éviter-réduire-compenser ne peut pas être justifiée in fine ou que les effets cumulés négatifs résiduels compromettent l'atteinte ou le maintien du bon état.

Ces mesures compensatoires doivent être pérennes et faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation.

Annexe 6 : Liste des végétaux recommandés

ARBRES ET ARBUSTES RECOMMANDES		TYPES DE MILIEUX			
Essence	Essence (Latin)	Talus	Couvre Sol	Berges	Urbain
ADROSEME OFFICINAL	<i>HYPERICUM ANDROSAENUM</i>		X		X
ALISIER BLANC	<i>SORBUS ARIA</i>	X			X
ALISIER TORMINAL	<i>SORBUS TORMINALIS</i>	X		X	X
AMELANCHIER	<i>AMELANCHIER OVALIS</i>				X
AUBEPINE MONOGYNE	<i>CRATAEGUS MONOGYNA</i>	X			X
BOIS DE SAINTE LUCIE	<i>PRUNUS MAHALEB</i>				X
BRUYERE ALPINE	<i>ERICA CARNEA</i>		X		X
BRUYERE CENDREE	<i>ERICA CINEREA</i>		X		
BRUYERE DE DARLEY KRAMER'S RED	<i>ERICA DARLEYENSIS</i>		X		
BRUYERE DES MARAIS	<i>ERICA TETRALIX</i>		X		
BRUYERE VAGABONDE	<i>ERICA VAGANS</i>		X		
CÈDRE DE L'HIMALAYA	<i>CEDRUS DEODARA</i>				X
CERISIER	<i>PRUNUS</i>		X		X
COGNASSIER	<i>CYDONIA OBLONGA</i>		X		X
CHÊNE ROUVRE	<i>QUERCUS PETRAEA</i>	X			X
CHEVREFEUILLE	<i>LONICERA PILEATA</i>		X		X
CHEVREFEUILLE ARBUSTIF	<i>LONICERA NITIDA</i>		X		X
CYTISE COMMUN	<i>LABURNUM ANAGYROIDES</i>	X			X
EPICEA NIDIFORMIS	<i>PICEA ABIES NIDIFORMIS</i>	X			
EPICEA RAMPANT	<i>PICEA ABIES REPENS</i>	X			

ARBRES ET ARBUSTES RECOMMANDES		TYPES DE MILIEUX			
Essence	Essence (Latin)	Talus	Couvre Sol	Berges	Urbain
EPICEA DE SERBIE	<i>PICEA OMORIKA NANA</i>				X
FRENE ELEVE	<i>FRAXINUS EXCELSIOR</i>	X		X	X
FUSAIN	<i>EUONYMUS FORTUNEI</i>		X		
GAULTHERIE COUCHE	<i>GAULTHERIA</i>		X		
GENEVRIER BLUE STAR	<i>JUNIPERUS SQUAMATA</i>				X
GÉNÉVRIER COMMUN	<i>JUNIPERUS COMMUNIS HORNIBROOKII</i>		X		X
GENEVRIER COMMUN REPANDA	<i>JUNIPERUS REPANDA</i>		X		
GENEVRIER SABINE	<i>JUNIPERUS SABINA</i>				X
GINKGO BILOBA	<i>GINKGO</i>				X
HAMILIUM	<i>HALIMIUM</i>		X		
HOUX COMMUN	<i>ILEX AQUIFOLIUM</i>	X			X
IF	<i>TAXUS BACCATA MELFARD</i>	X			
IF RAMPANT	<i>TAXUS BACCATA REPANDENS</i>	X			
LAVANDE	<i>LAVANDULA HORIZONTALIS</i>		X		
LIERRE	<i>HEDERA HELIX</i>		X		
MÉLÈZE	<i>LARIX DECIDUA KAEMPFERI</i>				X
MÉTASÉQUOIA	<i>METASEQUOIA GLYPTOSTROBOIDES</i>				X
MERISIER	<i>PRUNUS AVIUM</i>			X	X
MILLEPERTUIS	<i>HYPERICUM CALYCINUM</i>		X		X
MIPPERTUIS	<i>HYPERICUM KOUYTCHENSE</i>		X		X
MOQUETTE SIBERIENNE	<i>MICROBIOTA DECUSSATA</i>		X		X

ARBRES ET ARBUSTES RECOMMANDES		TYPES DE MILIEUX			
Essence	Essence (Latin)	Talus	Couvre Sol	Berges	Urbain
NEFLIER	<i>MESPILUS GERMANICA</i> L.		X		X
NOISETIER	<i>CORYLUS AVELLANA</i>		X		X
NOISETIER DE BIZANCE	<i>CORYLUS COLUMNA</i>	X			X
OLIVIER DE BOHEME	<i>ELAEAGNUS</i> <i>ANGUSTIFOLIA</i>	X			X
ORME BLANC PLEUREUR	<i>ULMUS GLABRA</i> <i>CAMPERDOWNII</i>	X		X	
ORME CHAMPÊTRE	<i>ULMUS CARPINIFOLIA</i>	X		X	
ORME DU JERSEY	<i>ULMUS CARPINIFOLIA</i> <i>SARNIENSIS</i>	X		X	
ORME DES MONTAGNES	<i>ULMUS GLABRA</i>	X		X	
ORME DE SAMARIE	<i>PTELEA TRIFOLIATA</i>			X	
PEUPLIER TREMBLE	<i>POPULUS TREMULA</i>	X		X	X
PIN MUGHUS PULILIO	<i>PINUS MUGO VAR</i> <i>PUMILIO</i>	X			
PIN NAIN DES MONTAGES	<i>PINUS MUGO VAR</i> <i>MUGHUS</i>	X			
POIRIER	<i>PYRUS COMMUNIS</i>		X		X
POMMIER	<i>MALUS SP.</i>		X		X
POTENTILLE ARBUSTIVE	<i>POTENTILLA</i> <i>FRUTICOSA</i>		X		X
PRUNIER	<i>PRUNUS DOMESTICA.</i>		X		X
PRUNELIER COMMUN	<i>PRUNUS SPINOSA</i>	X			X
ROMARIN	<i>ROSMARINUS</i> <i>LAVANDULACEUS</i>		X		
RONCE BETTY SHBURNER	<i>RUBUS BETTY</i> <i>ASHBURNER</i>		X		
ROSIER DES CHIENS	<i>ROSA CANINA</i>	X			X
ROSIER RUGUEUX	<i>ROSA RUGOSA</i>	X			X

ARBRES ET ARBUSTES RECOMMANDES		TYPES DE MILIEUX			
Essence	Essence (Latin)	Talus	Couvre Sol	Berges	Urbain
SAULE CENDRE	<i>SALIX CINEREA</i>			X	
SAULE BLANC	<i>SALIX ALBA</i>			X	X
SAULE FAUX DAPHNE	<i>SALIX DAPHNOIDES</i>	X			
SAULE MARSAULT	<i>SALIX CAPREA</i>			X	X
SAULE PLEUREUR	<i>SALIX BABYLONICA</i>			X	X
SAULE DES VANNIERS	<i>SALIX VIMINALIS</i>			X	
SORBIER DES OISELEURS	<i>SORBUS AUCUPARIA</i>				X
SPIREE	<i>SPIRAEA NIPPONICA SNOWMOUND</i>		X		X
TILLEUL A PETITES FEUILLES	<i>TILIA CORDATA</i>				X
TILLEUL A GRANDES FEUILLES	<i>TILIA PLATYPHYLLOS</i>				X
VIGNE DE L'OREGON	<i>MAHONIA</i>		X		X
VIORNE LANTANE	<i>VIBURNUM LANTANA</i>			X	
VIORNE OBIER	<i>VIBURNUM OPULUS</i>			X	

Annexe 7 : Liste des espèces invasives

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Indigénat
ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVEREES	Émergentes		
	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms	Acc.
	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renouëlle	Nat. (S.)
	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987 /		Nat. (S.)
	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussies invasives	
	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	Subsp.
	<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs	Nat. (S.)
	Implantées		
	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo	Nat. (S.)
	<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère	Nat. (S.)
	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	Nat. (E.)
	<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus	Nat. (E.)
	<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada	Nat. (S.)
	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites	Nat. (S.)
<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne	Nat. (E.)	
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	Nat. (S.)	
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	Nat. (S.)	
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	Cytise faux-ébénier	Nat. (E.)	
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule	Nat. (S.)	
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune	Nat. (E.)	
<i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Griottier	Nat.	
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier tardif	Nat. (S.)	
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777 / <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922 / <i>Reynoutria x bohémica</i> Chrték & Chrtkova, 1983	Renouée invasives	Nat. (E.)	
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia	Nat. (E.)	
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada	Nat. (E.)	
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre	Nat. (E.)	
<i>Symphyotrichum</i> sp*	Asters invasifs	Nat. (S.)	
<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas	Nat. (S.)	
ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES IMPLANTEES	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot	Nat. (S.)
	<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia faux-houx	Nat. (E.)
	<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs	Nat. (S.)
	<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub, 1973	Brome sans-arêtes	Nat. (S.)
	<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David	Nat. (E.)
	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié	Nat. (S.)
	<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle	Nat. (E.)
	<i>Erigeron canadensis</i> L., 1753	Vergerette du Canada	Nat. (E.)
	<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810	Vergerette de Sumatra	Nat. (E.)
	<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour	Nat. (S.)
	<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour	Nat. (S.)
	<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap	Nat. (S.)
	<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet commun	Nat. (S.)
	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique	Nat. (S.)
	<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise	Nat. (E.)
	<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap	Nat. (S.)
<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake, 1914	Symphorine à fruits blancs	Subsp.	
LISTE D'ALERTE	<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambroisie à épis grêles	Nat. (S.)
	<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe à la ouate	Subsp.
	<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon	Acc.
	<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline	Acc.
	<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux	
	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la pampa	Acc.
	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal	Subsp.
	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense	Nat. (S.)
	<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971	Renouée du Turkestan	Cult.
	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycerie striée	Nat. (S.)
	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	Nat. (S.)
	<i>Lemna turionifera</i>	Lenticule	Nat. (S.)
	<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon	Cult.
	<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.	Myriophylle hétérophylle	
	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté	Nat. (S.)
	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase	Cult.
	<i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac hérissé	Subsp.
	<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile	Nat. (S.)

PRÉFECTURE
DU VAL-DE-MARNE
09 AVR. 2024
ARRIVÉE

