



## **MODIFICATION N°3 du Plan Local d'Urbanisme**



REGLEMENT ECRIT

DOSSIER APPROBATION

**Approuvée par délibération du Conseil de Territoire  
en date du 07 février 2024**

**ORMESSON-SUR-MARNE**





## Sommaire

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE II - ADAPTATIONS MINEURES</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE III - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES À LA RÈGLE</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE IV- CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA</b>	<b>7</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	8
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	11
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	32
<b>CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB</b>	<b>33</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	33
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	37
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	56
<b>CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC</b>	<b>57</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	57
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	60
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	74
<b>CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX</b>	<b>75</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	75
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	78
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	97
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>98</b>
<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU</b>	<b>99</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	99
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	102
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	118
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>119</b>
<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N</b>	<b>120</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	120
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	124
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	139
<b>TITRE V : ANNEXES</b>	<b>141</b>
<b>ANNEXE I : DEFINITIONS</b>	<b>142</b>
<b>ANNEXE II : RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU PLU</b>	<b>164</b>
<b>ANNEXE III : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX</b>	<b>166</b>
<b>ANNEXE IV : ENVELOPPE D'ALERTE ZONES HUMIDES</b>	<b>168</b>
<b>ANNEXE V : BÂTIMENTS REMARQUABLES</b>	<b>169</b>
<b>ANNEXE VI : ESSENCES LOCALES A PRIVILEGIER, ESPECES INVASIVES A PROSCRIRE</b>	<b>171</b>



## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES





## **CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

## **CHAPITRE II - ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone peuvent être accordées par l'autorité compétente, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, en application de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

## **CHAPITRE III - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES À LA RÈGLE**

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

## **CHAPITRE IV - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES**

Au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Cette autorisation est applicable uniquement pour les bâtiments détruits ou démolis suite à un sinistre, sans changement d'usage, et dans la limite de la Surface de Plancher détruite.

## **CHAPITRE V – DIVISIONS DE TERRAIN**

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

## **CHAPITRE VI – PROTECTION DES COURS D'EAU**

Dans l'objectif de protéger les berges des cours d'eau, des zones doivent être préservées de toute nouvelle opération de construction ou de renouvellement urbain. Ainsi, afin de ne pas entraver leur fonctionnement naturel, et les possibilités de restauration hydromorphologique, toute nouvelle construction devra être en retrait minimum de

- **6 mètres de part et d'autre de l'axe du lit pour les tronçons de cours d'eau, ponctuellement recouverts ou busés ;**
- **15 mètres de part et d'autre de l'axe du lit pour les tronçons de cours d'eau à ciel ouvert.**



**TITRE II : DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES**

PRÉFECTURE  
DU VAL-DE-MARNE

16 FEV. 2024

ARRIVÉE

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

#### Extrait du rapport de présentation

*La zone UA a vocation à accueillir le futur centre-ville d'Ormesson-sur-Marne ainsi que des centralités complémentaires. Il s'agit aujourd'hui de secteurs accueillant des logements individuels, quelques logements collectifs, des commerces de proximité, des services ainsi que des équipements administratifs. Cette vocation sera amplifiée. La densification du tissu existant sera encouragée tout en étant encadrée en termes de hauteur et d'emprise au sol.*

*Le règlement de la zone doit :*

- permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en encadrant la densification que cela entrainera compte tenu de la faible disponibilité foncière,*
- renforcer le dynamisme communal en offrant un parcours résidentiel de nature à attirer et maintenir les Ormessonnais dans la ville,*
- faciliter la poursuite de la diversification de l'offre de logements (petits logements locatifs, maisons de ville en accession, logements locatifs sociaux) qui apportera réponse aux évolutions liées au vieillissement de la population.*

*La zone UA est composée de trois secteurs :*

- Le secteur UAa est situé de part et d'autre de l'avenue du général de Gaulle et en partie au nord de la RD111. Ce secteur est destiné à l'habitat mixte individuel et collectif et de quelques commerces de proximité.*
- Le secteur UAb est situé en entrée de ville Ouest et Est. Le niveau de desserte en transports en commun existant ou futur est important. Ce secteur est essentiellement constitué d'un habitat pavillonnaire.*
- Le secteur UAc est situé à proximité du secteur des Cantoux, dans la frange est de la commune. Ce secteur est essentiellement constitué d'un habitat pavillonnaire. Il s'agit de permettre une densification maîtrisée de ces espaces.*

*Des règles particulières s'appliquent aux articles UA6, UA9, UA10 et UA13.*

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

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

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

- Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
  - Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature autres que ceux autorisés à l'article UA 2.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée au fonctionnement d'un service d'intérêt collectif.

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

### « Bâtiments remarquables » :

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

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

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

### « Espaces Vert Protégés » (EVP) :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5-III-2° et R 123.11 du Code de l'Urbanisme. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf dans les cas prévus à l'article 2.

### « Trame Verte et Bleue » (TVB) :

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf dans les cas prévus à l'article 2.

### Installations dites SEVESO :

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

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

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

- Les constructions ou les installations à destination d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation.
- Les dépôts liés aux activités commerciales, sans dépasser 50% de la surface de vente affectée à cet usage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :
  - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
  - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

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

### « Bâtiments remarquables » répertoriés :

Tout projet de destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L.451-1 et R.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

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

### « Espaces Vert Protégés » (EVP) :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5-III-2° et R 123.11 du Code de l'Urbanisme.

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction,

reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

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

### « Trame Verte et Bleue » (TVB) :

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

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

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

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

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

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

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

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

***Autres affouillements et exhaussements :***

Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols liés aux constructions autorisées dans chacune des zones.

***Clôtures :***

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L421-4 et R 421-11 et suivant du Code de l'Urbanisme.

***Aménagements, installations et travaux :***

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

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

***ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE***

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

**1 – ACCES**

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

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

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

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

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

Dans tous les cas, l'accès particulier à un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,50 m au droit de la propriété et ce tout au long de l'accès.

Il ne pourra pas être créé plus d'un accès véhicule par 10 mètres de linéaire de façade de terrain.

## 2 - VOIRIE

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

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

- 5 m d'emprise si elle dessert 2 à 10 habitations,
- 8 m d'emprise si elle dessert 11 habitations et plus.

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

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

tronçons ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie.

Les impasses peuvent être autorisées pour desservir des habitations. Elles comporteront une raquette de retournement si elles desservent plus de 3 habitations.

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

### ***Terrains desservis par des Routes Départementales :***

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

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

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

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

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

## 1 - EAU POTABLE

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

## 2 – ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

Tout projet devra respecter les dispositions du règlement du SIAAP (syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne), du zonage pluvial départemental, du règlement du service départemental d'assainissement (RDSA) et du règlement du SAGE Marne Confluence. *Les pluies courantes correspondent à une pluie de 10 millimètres en 24 heures et à 80% du temps des événements pluvieux.*

### a) Eaux usées :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y pas la même obligation.

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 d'amélioration, agrandissement, extensions de plus de 50 m<sup>2</sup>, changement de destination, ... Dans le cas d'une extension, seule l'emprise au sol de l'extension sera

prise en compte pour le dimensionnement.

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. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes du présent PlanLocal d'Urbanisme.

### b) Gestion des eaux pluviales :

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 solution recherchée en priorité 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 ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières, ...). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

Pour les pluies courantes, il faut assurer un rejet o, sauf impossibilité technique dument prouvée. Dans le cas d'une impossibilité technique ou pour des pluies trop importantes, il conviendra de minimiser le rejet et de ne pas dépasser un débit limité à 2l/s/ha dans le réseau public en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus

de 5 véhicules légers ou de 2 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux (type débourbeur déshuileur ou autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes) installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'usager. Les eaux seront ensuite infiltrées ou rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

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.

***Pour les projets d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 ha et inférieure ou égale à 1 ha***

Sur l'ensemble des bassins versants du Morbras, tous nouveaux projets d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 ha et inférieure ou égale à 1 ha, susceptibles d'entraîner une imperméabilisation des sols, doivent respecter les principes cumulatifs suivants :

- rejeter prioritairement les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol (pour tout type de pluie), privilégiant une gestion à la source de ces eaux pluviales par la mise en place de techniques adaptées au contexte ;
- pour les petites pluies courantes (pluie qui ne dépasse pas 10 mm de hauteur sur 24h et dont la période de retour est inférieure à 1 an), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles ;
- pour les autres types de pluie (dont la période de retour est comprise entre 1 et 20 ans ou une pluie forte d'au moins 80 mm sur une journée) 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.

Dans les réponses qui seront apportées en matière de gestion des eaux pluviales, la surface à considérer est celle du projet (c'est-à-dire > à 0,1 ha), augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet.

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.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

***Pour les Installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) et Installations classées protection de l'environnement (ICPE)***

Règle applicable à :

- tout nouveau IOTA soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature « eau ») ;
- 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 des articles R 214-18 et R 214-40 du Code de l'environnement) ou d'ICPE (en application des articles R 512-33 et 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 ;
- pour les petites pluies courantes (niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE »), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles ;
- 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<sup>1</sup> 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.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

### 3 - AUTRES RESEAUX (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

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

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

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

### 4- COLLECTE DE DÉCHETS

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

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances

olfactives et phoniques. Leur accès à la rue devra être facilité.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

##### ***Dans le secteur UAa :***

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

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

Il pourra être demandé aux constructions nouvelles de respecter les dispositions suivantes :

- création de rupture dans le front bâti lorsque la façade linéaire est supérieure à 20 mètres,
- réalisation de décrochés ponctuels de la façade en surélévation au-delà de R+2.

##### ***Des dispositions différentes seront appliquées :***

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines, un retrait pourra être imposé sur la totalité du linéaire de façade des constructions nouvelles ;
- les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur ; cette dimension est portée à 7 m en cas d'intersection avec une voie nationale ou départementale.

**Dans le secteur UAb :**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul d'au moins 4 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

**Des dispositions différentes seront appliquées :**

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines, un retrait pourra être imposé sur la totalité du linéaire de la façade des constructions nouvelles.

**Dans le secteur UAc :**

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

**Des dispositions différentes seront appliquées :**

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines, un retrait pourra être imposé sur la totalité du linéaire de la façade des constructions nouvelles.

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

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- si l'alignement des voies est déjà marqué par un bâtiment principal, pour les bâtiments annexes,
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que :
  1. la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
  2. et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

---

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

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTAUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

Ces marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

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

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

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

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

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes :
  - o que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
  - o que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.
- Les annexes.

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

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

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

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

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

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :
  - o que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
  - o que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.
- Dans le cas des constructions d'habitations d'une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>, il ne sera pas fixé de distance minimale entre les bâtiments d'habitation, les garages et les annexes.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

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

**Dans le secteur UAa :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **80% de la superficie de la propriété.**

**Dans les secteurs UAb et UAc :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60% de la superficie de la propriété.**

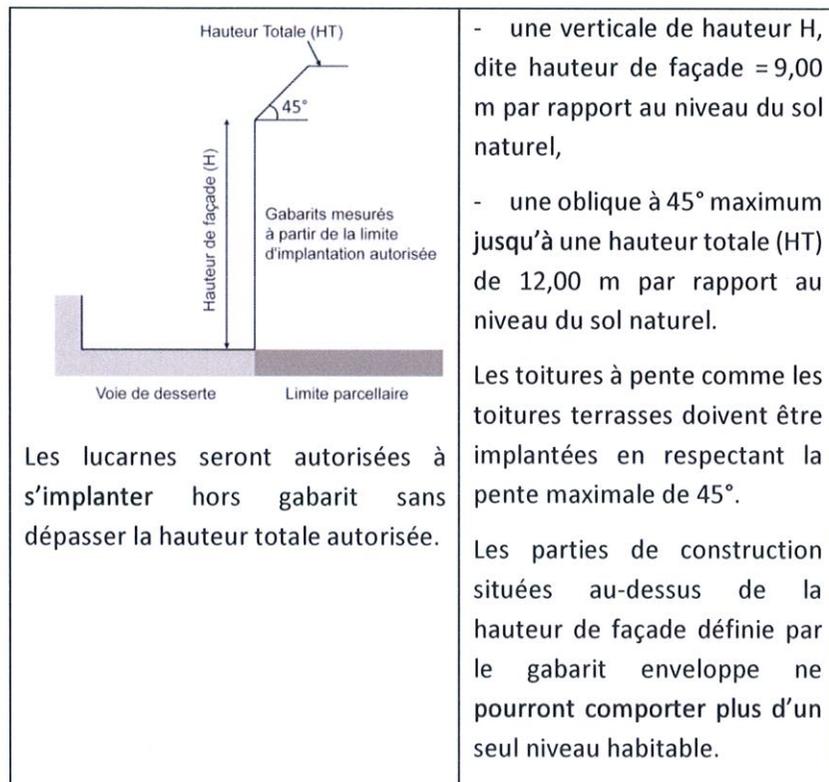
Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire ou routière.

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

**Dans les secteurs UAa et UAb :**

Dans une bande de 15 mètres à partir de la limite d’implantation autorisée, les constructions doivent s’inscrire dans le gabarit enveloppe défini par :



Au-delà de cette bande, la hauteur totale (HT) des constructions est limitée à 9,00 m par rapport au niveau du sol naturel.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser de plus d’un niveau les constructions existantes en limites séparatives.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3,20 m au faîtage.

**Dans le secteur UAc :**

La hauteur de façade (H) mesurée à l’égout du toit ou à l’acrotère est limitée à 7,00 m.

La hauteur totale (HT) des constructions est limitée à 10,00 m par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3,20 m au faîtage.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.
- Les ouvrages d’infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 5 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

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

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

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

**Toitures**

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

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 30° et 45°.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour les vérandas sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement à la construction

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

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :

- d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée,
- de construction d'un équipement technique et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

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

**Matériaux et couleurs**

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

Pour les travaux concernant des bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra, en règle générale, de faire

appel à des matériaux traditionnels ayant l'aspect du plâtre, de la brique, de la pierre, de l'enduit à la chaux, de l'enduit minéral ou projeté, etc. pour les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

Les pignons des constructions devront faire l'objet du même traitement que les façades.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public et devra être canalisé de façon à éviter toute salissure des façades.

### **Menuiseries**

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

### **Clôtures**

La clôture participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

#### En bordure des voies :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m doublé ou non d'une haie végétale.

Ce muret devra être surmonté d'un dispositif à claire-voie homogène tout le long de la clôture du terrain (grille/barreaudage vertical ou

lice/barreaudage horizontal) avec un maximum de 50 % de surface occultante. L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les poteaux de support des portes et portails devront également être en harmonie.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m. En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum.

Les constructions de logements collectifs pourront être dispensées de ce mur bahut de soutènement.

Sont prohibés :

- les murs pleins toute hauteur,
- les matériaux opaques,
- les grillages ou treillis,
- les remplissages de barreaudages par des parties occultantes (ex. : festons, canisses, etc.)
- les plaques de béton, les végétaux artificiels, les canisses, les brises-vues et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les portes et portails devront être homogènes et en harmonie avec le reste de la clôture et la construction.

La largeur des portails sera de 3 m minimum.

Les éventuelles haies végétales devront être implantées sur la propriété privée et entretenues de telle façon qu'elles n'empiètent pas sur le domaine public ou les voies privées et ne dépassent pas la hauteur maximale de clôture autorisée.

#### En limite séparative :

Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale. La hauteur maximum des clôtures sera la même que les clôtures en bordure de voies.

#### **Dispositions diverses**

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

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

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

De façon générale, tous les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, boîtiers de climatisation, cheminées, extracteurs, etc., devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

#### **« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe V**

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

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

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

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

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur

fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - GÉNÉRALITÉS**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent. En cas de mutualisation des places de stationnement, le nombre total de places exigibles sera réduit de 20%.

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

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

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,
- que la construction respecte déjà la règle en vigueur en matière de stationnement.

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

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur.

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

Les normes de production des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent notamment le stationnement des deux-roues motorisés

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

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

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

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

- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

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

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

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

Il pourra être demandé que leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, n'excède pas 5%.

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

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

Il sera prévu **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des

logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

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

Il sera prévu au minimum **1 place** par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à **40 m<sup>2</sup>**.

Il sera prévu au minimum **2 places par logement dont une couverte** d'une surface dit de plancher supérieure à **40 m<sup>2</sup>**.

#### *Stationnement des deux-roues non motorisés*

Il sera prévu au minimum **0,75 m<sup>2</sup>** par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces.

Il sera prévu **1,5 m<sup>2</sup>** par logement pour les logements de 3 pièces et plus. Le ou les locaux destinés aux deux-roues non motorisés devront avoir une surface minimale de **3 m<sup>2</sup>**.

#### *Cas particuliers : habitats adaptés*

Pour l'application des règles du présent titre 3 :

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

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

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

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

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

#### **5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES BUREAUX**

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

Il sera prévu au maximum **1 place** par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

10 % au moins des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, doit être équipé des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

##### ***Stationnement des deux-roues non motorisés***

Il sera prévu **1,5 m<sup>2</sup>** pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

##### ***Stationnement des deux-roues non motorisés***

Il sera prévu au minimum 1 place pour 10 employés + stationnement visiteur.

#### **7 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES COMMERCES DE PLUS DE 500 M<sup>2</sup>**

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

Il sera prévu au maximum :

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

##### ***Stationnement des deux-roues non motorisés***

Il sera prévu 1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs.

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

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

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

**Stationnement des deux-roues non motorisés**

Il sera prévu 1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs.

**9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES ETABLISSEMENTS SCOLAIRES**

**Stationnement des véhicules motorisés**

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.

**Stationnement des deux-roues non motorisés**

Ecole primaire : Il sera prévu 1 place pour 8 à 12 élèves.

Collèges et lycées : Il sera prévu 1 place pour 3 à 5 élèves.

Universités : Il sera prévu 1 place pour 3 à 5 étudiants.

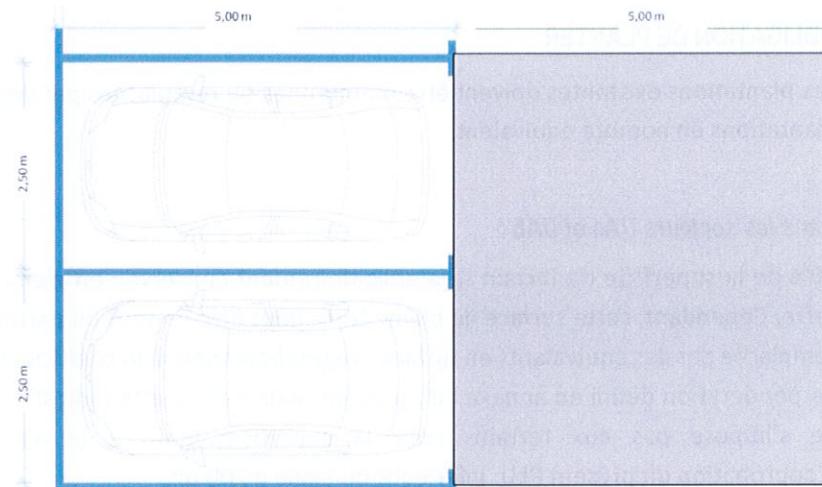
**10 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

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

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

**11 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES**

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



Les dimensions des places de stationnement automobiles sont les suivantes : 5,00 m x 2,50 m + 5,00 m x 2,50 m de dégagement.

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

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 5 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

**OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

***Dans les secteurs UAa et UAb :***

**20% de la superficie** du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

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

***Dans le secteur UAc :***

**30% de la superficie** du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

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

**PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS**

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

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

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

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

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

## TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES DE TOUTE CONSTRUCTION

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, au moins la moitié des espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren » ;
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.

Gravillon



Béton drainant



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois



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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

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

#### *ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

Le raccordement à l'ADSL ou à la fibre optique pour les constructions destinées à l'habitation ou activités de bureaux, de commerce, d'industrie ou d'artisanat devra être effectué dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

#### Extrait du rapport de présentation

*La zone UB a pour vocation de permettre le développement modéré du parc de logements d'Ormesson-sur-Marne. Il s'agit aujourd'hui de secteurs accueillant des pavillons, des équipements publics et quelques activités. La zone sera majoritairement affectée à l'habitat et aux équipements. La densification modérée du tissu existant sera encouragée afin de respecter l'identité des quartiers et leur caractère pavillonnaire.*

*Le règlement de la zone doit :*

- *permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en encadrant la densification que cela entrainera compte tenu de la faible disponibilité foncière,*
- *renforcer le dynamisme communal en offrant un parcours résidentiel de nature à attirer et maintenir les Ormessonnais dans la ville,*
- *faciliter la poursuite de la diversification de l'offre de logements (petits logements locatifs, maisons de ville en accession, logements locatifs sociaux) qui apportera réponse aux évolutions liées au vieillissement de la population.*

*La zone UB est composée de deux secteurs :*

- *Le secteur UBa concerne la majeure partie des zones pavillonnaires existantes.*
- *Le secteur UBb correspond aux lotissements des Vergers, des Tourelles, des Villas du Golf et du Clos de Ville.*

*Des règles particulières s'appliquent aux articles UB9 et UB13.*

*Cette zone est concernée par le Plan de prévention des risques d'inondation en vigueur.*

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

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

NOTA : Des terrains sis en zone UB sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

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

- Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation.
- La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature autres que ceux autorisés à l'article UB 2.
- Les carrières.

- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée au fonctionnement d'un service d'intérêt collectif.

**Dans le périmètre d'attente du projet d'aménagement global, délimité aux documents graphiques en application de l'article L.123-2-a et R.123-12 4°b, et figuré par une zone hachurée en rose :**

Toutes constructions ou installations, à l'exception de celles visées à l'article UB.2.

Cette interdiction n'est toutefois applicable que pour une durée de cinq ans suivant l'approbation du présent PLU.

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

### **« Bâtiments remarquables » :**

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

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

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

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

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5-III-2° et R 123.11 du Code de l'Urbanisme. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf dans les cas prévus à l'article 2.

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

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf dans les cas prévus à l'article 2.

### **Installations dites SEVESO :**

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

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

NOTA : Des terrains sis en zone UB sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

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

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

**Dans le périmètre d'attente du projet d'aménagement global, délimité aux documents graphiques en application de l'article L.123-2-a et R.123-12 4°b, et figuré par une zone hachurée en rose :**

Les adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, à condition qu'elles ne s'accompagnent pas d'un changement de destination.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES DANS L'ENSEMBLE DES ZONES

**« Bâtiments remarquables » répertoriés :**

Tout projet de destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L.451-1 et R.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

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

**« Espaces Vert Protégés » (EVP) :**

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5-III-2° et R 123.11 du Code de l'Urbanisme.

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

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

**« Trame Verte et Bleue » (TVB) :**

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

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

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

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

**Coupes et abattages d'arbres :**

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

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

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

**Autres affouillements et exhaussements :**

Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols liés aux constructions autorisées dans chacune des zones.

**Clôtures :**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L421-4 et R 421-11 et suivant du Code de l'Urbanisme.

**Aménagements, installations et travaux :**

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

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

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

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

#### **1 – ACCES**

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

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

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

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

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

Dans tous les cas, l'accès particulier à un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,50 m au droit de la propriété et ce tout au long de l'accès.

Il ne pourra pas être créé plus d'un accès véhicule par 10 mètres de linéaire de façade de terrain.

#### **2 - VOIRIE**

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

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

- 5 m d'emprise si elle dessert 2 à 10 habitations,
- 8 m d'emprise si elle dessert 11 habitations et plus.

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

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

Les impasses peuvent être autorisées pour desservir des habitations. Elles comporteront une raquette de retournement si elles desservent plus de 3 habitations.

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

### Terrains desservis par des Routes Départementales

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

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

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

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

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

### **1 - EAU POTABLE**

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

### **2 – ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Tout projet devra respecter les dispositions du règlement du SIAAP (syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne), du zonage pluvial départemental, du règlement du service départemental d'assainissement (RDSA) et du règlement du SAGE Marne Confluence. *Les pluies courantes correspondent à une pluie de 10 millimètres en 24 heures et à 80% du temps des événements pluvieux.*

#### a) Eaux usées :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y pas la même obligation.

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 d'amélioration, agrandissement, extensions de plus de 50 m<sup>2</sup>, changement de destination, ... Dans le cas d'une extension, seule l'emprise au sol de l'extension sera prise en compte pour le dimensionnement.

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. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes du présent PlanLocal d'Urbanisme.

#### b) Gestion des eaux pluviales :

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 solution recherchée en priorité 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 ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières, ...). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

Pour les pluies courantes, il faut assurer un rejet  $0$ , sauf impossibilité technique dument prouvée. Dans le cas d'une impossibilité technique ou pour des pluies trop importantes, il conviendra de minimiser le rejet et de ne pas dépasser un débit limité à  $2l/s/ha$  dans le réseau public en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules légers ou de 2 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux (type déboureur déshuileur ou autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes) installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur. Les eaux seront ensuite infiltrées ou rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

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.

***Pour les projets d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 ha et inférieure ou égale à 1 ha***

Sur l'ensemble des bassins versants du Morbras, tous nouveaux projets d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 ha et inférieure ou égale à 1 ha, susceptibles d'entraîner une imperméabilisation des sols, doivent respecter les principes cumulatifs suivants :

- rejeter prioritairement les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol (pour tout type de pluie), privilégiant une gestion à la source de ces eaux pluviales par la mise en place de techniques adaptées au contexte ;
- pour les petites pluies courantes (pluie qui ne dépasse pas 10 mm de hauteur sur 24h et dont la période de retour est inférieure à 1 an), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles ;
- pour les autres types de pluie (dont la période de retour est comprise entre 1 et 20 ans ou une pluie forte d'au moins 80 mm sur une journée) 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.

Dans les réponses qui seront apportées en matière de gestion des eaux pluviales, la surface à considérer est celle du projet (c'est-à-dire  $> 0,1$  ha), augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet.

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.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

***Pour les Installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) et Installations classées protection de l'environnement (ICPE)***

Règle applicable à :

- tout nouveau IOTA soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature « eau ») ;
- 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 des articles R 214-18 et R 214-40 du Code de l'environnement) ou d'ICPE (en application des articles R 512-33 et 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 ;

- pour les petites pluies courantes (niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE »), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles ;
- 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<sup>1</sup> 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.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

### 3 - AUTRES RESEAUX (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

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

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

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

### 4- COLLECTE DE DÉCHETS

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

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques. Leur accès à la rue devra être facilité.

D'une façon générale, les conteneurs présentés à la collecte ne doivent pas entraver la libre circulation de l'espace public. Ils doivent être présentés sur ou près du domaine public à l'emplacement éventuellement signalé par un marquage au sol ou à l'entrée des voies inaccessibles aux camions afin d'éviter les manœuvres inutiles et dangereuses et ainsi faciliter le travail des équipages de collecte. Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

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

### ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 25 m définie par rapport à l'alignement ou à l'emprise des voies privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

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

Ne sont autorisés que l'aménagement ou l'extension des constructions existantes au-delà de la bande de constructibilité définie ci-avant.

En cas d'implantation en recul, la continuité visuelle depuis l'espace public pourra être assurée par une clôture conforme aux prescriptions de l'article UB 11.

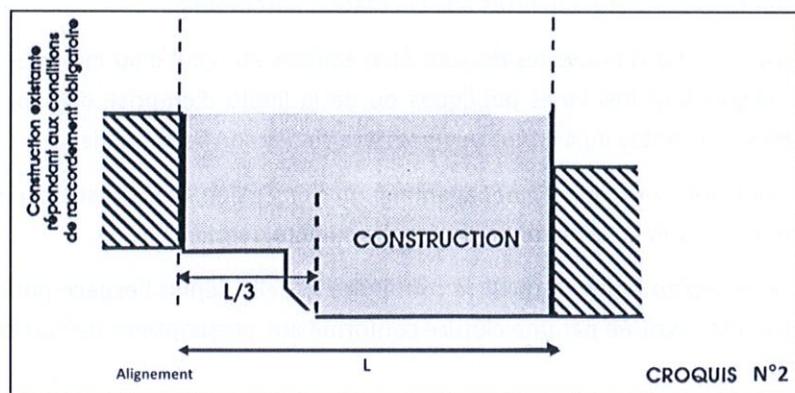
Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou sur les voies privées sont interdits.

Il pourra être demandé aux constructions nouvelles de respecter les dispositions suivantes :

- création de rupture dans le front bâti lorsque la façade linéaire est supérieure à 20 mètres,
- réalisation de décrochés ponctuels de la façade en surélévation au-delà de R+2.

**Des dispositions différentes seront appliquées :**

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus du linéaire dans le cas d'un adossement unique (croquis n°2), et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement, dans ce cas la façade située en recul devra être implantée parallèlement à la voie ;



- sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur ; cette dimension est portée à 7 m en cas d'intersection avec une voie nationale ou départementale.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes affectées ni à l'habitation ni à une activité sous réserve que leur hauteur totale n'excède pas 4,50 m et ne comprenne qu'un seul niveau.
- si l'alignement des voies est déjà marqué par un bâtiment principal, aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la nouvelle réglementation, à condition que :
  1. le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,
  2. et la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt).
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire ou routière.

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

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

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

Ces marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

Un retrait de 8 m doit dans tous les cas être respecté avec les limites séparatives de fond de parcelle (hors annexes).

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

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

- Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge de retrait existante obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m.

- Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UB 6.

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

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes :
  - o que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
  - o que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.
- Les annexes.

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

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

- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 8,00 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies,
- la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 2,50 m.

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

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

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

- Dans le cas des constructions d'habitations d'une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>, il ne sera pas fixé de distance minimale entre les bâtiments d'habitation, les garages et les annexes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

**Dans le secteur UBa :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

**Dans le secteur UBb :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

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

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire ou routière.

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

NOTA : Des terrains sis en zone UB sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

La hauteur de façade (H) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère est limitée à 6,00 m.

La hauteur totale (HT) des constructions est limitée à 10,00 m par rapport au niveau du sol naturel.

Les parties de construction situées au-dessus de la hauteur de façade ne pourront comporter plus d'un seul niveau habitable.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3,20 m au faîtage.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire ou routière.

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

NOTA : Des terrains sis en zone UB sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 5 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

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

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

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

### Toitures

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

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 30° et 45°.

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

*Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :*

- d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée,
- de construction d'un équipement technique et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

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

### Matériaux et couleurs

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

Pour les travaux concernant des bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra, en règle générale, de faire appel à des matériaux traditionnels ayant l'aspect du plâtre, de la brique, de la pierre, de l'enduit à la chaux, de l'enduit minéral ou projeté, etc. pour les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

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

Les pignons des constructions devront faire l'objet du même traitement que les façades.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public et devra être canalisé de façon à éviter toute salissure des façades.

Tout ravalement de façade sera soumis à autorisation suite au dépôt d'une déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire.

### **Menuiseries**

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

### **Clôtures**

La clôture participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

#### En bordure des voies :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m doublé ou non d'une haie végétale.

Ce muret devra être surmonté d'un dispositif à claire-voie homogène tout le long de la clôture du terrain (grille/barreaudage vertical ou lice/barreaudage horizontal) avec un maximum de 50 % de surface occultante. L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les poteaux de support des portes et portails devront également être en harmonie.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m. En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum.

Les constructions de logements collectifs pourront être dispensées de ce mur bahut de soutènement

Sont prohibés :

- les murs pleins toute hauteur,
- les matériaux opaques,
- les grillages ou treillis,
- les remplissages de barreaudages par des parties occultantes (ex. : festons, canisses, etc.),
- les plaques de béton, les végétaux artificiels, les canisses, les brises-vues et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les portes et portails devront être homogènes et en harmonie avec le reste de la clôture et la construction.

La largeur des portails sera de 3 m minimum.

Les éventuelles haies végétales devront être implantées sur la propriété privée et entretenues de telle façon qu'elles n'empiètent pas sur le domaine public ou les voies privées et ne dépassent pas la hauteur maximale de clôture autorisée.

***Dans le secteur UBb :***

En bordure des voies, la réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.

**En limite séparative :**

Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale. La hauteur maximum des clôtures sera la même que les clôtures en bordure de voies.

**Dispositions diverses**

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

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

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

De façon générale, tous les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, boîtiers de climatisation, cheminées, extracteurs, etc., devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

**« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe V**

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

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

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

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

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur

fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

- Les clôtures SNCF défensives jouant un rôle de protection contre les intrusions pour la sécurité des personnes et des circulations.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

### **1 - GÉNÉRALITÉS**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent. En cas de mutualisation des places de stationnement, le nombre total de places exigibles sera réduit de 20%.

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

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

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,
- que la construction respecte déjà la règle en vigueur en matière de stationnement.

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

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur.

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

Les normes de production des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent notamment le stationnement des deux-roues motorisés

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

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

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

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

- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

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

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

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

Il pourra être demandé que leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement n'excède pas 5%.

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

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

Il sera prévu **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des

logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

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

Il sera prévu au minimum **1 place** par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à **40 m<sup>2</sup>**.

Il sera prévu au minimum **2 places par logement dont une couverte** d'une surface dit de plancher supérieure à **40 m<sup>2</sup>**.

#### **Stationnement des deux-roues non motorisés**

Il sera prévu au minimum **0,75 m<sup>2</sup>** par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces.

Il sera prévu **1,5 m<sup>2</sup>** par logement pour les logements de 3 pièces et plus. Le ou les locaux destinés aux deux-roues non motorisés devront avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>.

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

Pour l'application des règles du présent titre 3

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

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

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

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

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

#### **5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES BUREAUX**

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

Il sera prévu au maximum **1 place** par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

10 % au moins des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, doit être équipé des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

##### ***Stationnement des deux-roues non motorisés***

Il sera prévu **1,5 m<sup>2</sup>** pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

##### ***Stationnement des deux-roues non motorisés***

Il sera prévu au minimum 1 place pour 10 employés + stationnement visiteur.

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

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

Il sera prévu au minimum :

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

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

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

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

##### ***Stationnement des deux-roues non motorisés***

Il sera prévu 1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs.

## 9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES ETABLISSEMENTS SCOLAIRES

### *Stationnement des véhicules motorisés*

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.

### *Stationnement des deux-roues non motorisés :*

Ecole primaire : Il sera prévu 1 place pour 8 à 12 élèves.

Collèges et lycées : Il sera prévu 1 place pour 3 à 5 élèves.

Universités : Il sera prévu 1 place pour 3 à 5 étudiants.

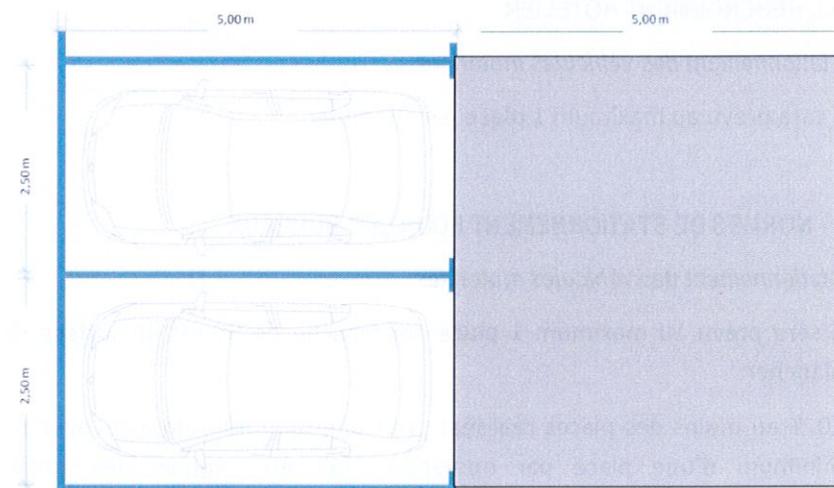
## 10 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

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

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

## 11 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

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



Les dimensions des places de stationnement automobiles sont les suivantes : 5,00 m x 2,50 m + 5,00 m x 2,50 m de dégagement.

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

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 5 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

#### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

##### ***Dans le secteur UBa :***

**30% de la superficie** du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement.

##### ***Dans le secteur UBb :***

**40% de la superficie** du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire ou routière.

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

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

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

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

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

## TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES DE TOUTE CONSTRUCTION

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, au moins la moitié des espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren » ;
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.

Gravillon



Béton drainant



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois



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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

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

#### *ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

Le raccordement à l'ADSL ou à la fibre optique pour les constructions destinées à l'habitation ou activités de bureaux, de commerce, d'industrie ou d'artisanat devra être effectué dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UC a vocation d'accueillir un projet d'aménagement sur le secteur appelé « la Plaine des Cantoux » avec la création d'environ 360 logements en mixité (comprenant du logement social et du logement accession), aux typologies variées et d'une école élémentaire. Cette zone fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté d'Etat (ZAC) conduit par EpaMarne, aménageur du futur quartier.*

*Il s'agit aujourd'hui de terrains vierges et d'un ensemble de parcelles accueillant des logements individuels.*

*Le règlement de la zone doit :*

- *permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en encadrant la densification,*
- *renforcer le dynamisme communal en offrant un parcours résidentiel de nature à attirer et maintenir les Ormessonnais dans la ville,*
- *faciliter la poursuite de la diversification de l'offre de logements (petits logements locatifs, logements diversifiés en accession, logements locatifs sociaux) qui apportera réponse aux évolutions liées au vieillissement de la population,*
- *permettre la création de nouveaux équipements publics.*

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

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature autres que ceux autorisés à l'article UC 2.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée au fonctionnement d'un service d'intérêt collectif.

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

### « Bâtiments remarquables » :

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

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

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

### « Espaces Vert Protégés » (EVP) :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5-III-2° et R 123.11 du Code de l'Urbanisme. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf dans les cas prévus à l'article 2.

### « Trame Verte et Bleue » (TVB) :

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf dans les cas prévus à l'article 2.

### Installations dites SEVESO :

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

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

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

- Les constructions ou les installations à destination d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation.
- Les dépôts liés aux activités commerciales, sans dépasser 50% de la surface de vente affectée à cet usage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :
  - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
  - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

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

### « Bâtiments remarquables » répertoriés :

Tout projet de destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L.451-1 et R.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

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

### « Espaces Vert Protégés » (EVP) :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5-III-2° et R 123.11 du Code de l'Urbanisme.

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction,

reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

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

### « Trame Verte et Bleue » (TVB) :

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Autres affouillements et exhaussements :***

Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols liés aux constructions autorisées dans chacune des zones.

#### ***Clôtures :***

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L421-4 et R 421-11 et suivant du Code de l'Urbanisme.

#### ***Aménagements, installations et travaux :***

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

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

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

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

#### **1 – ACCES**

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

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

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

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

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

Dans tous les cas, l'accès particulier à un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,50 m au droit de la propriété et ce tout au long de l'accès.

Il ne pourra pas être créé plus d'un accès véhicule par 10 mètres de linéaire de façade de terrain.

## 2 - VOIRIE

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

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

- 5 m d'emprise si elle dessert 2 à 10 habitations,
- 8 m d'emprise si elle dessert 11 habitations et plus.

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

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

tronçons ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie.

Les impasses peuvent être autorisées pour desservir des habitations. Elles comporteront une raquette de retournement si elles desservent plus de 3 habitations.

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

### Terrains desservis par des Routes Départementales

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

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

### ARTICLE UC 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

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

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

## 1 - EAU POTABLE

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

## 2 – ASSAINISSEMENT

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y pas la même obligation.

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 d'amélioration, agrandissement, extensions de plus de 50 m<sup>2</sup>, changement de destination, ... Dans le cas d'une extension, seule l'emprise au sol de l'extension sera prise en compte pour le dimensionnement.

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.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit de fuite maximum fixé à 2 l/s/ha. La valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

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 ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières, ...). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules légers ou de 2 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux (type débourbeur déshuileur ou autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes) installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'usager. Les eaux seront ensuite infiltrées ou rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

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.

### 3 - AUTRES RESEAUX (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

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

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

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

### 5- COLLECTE DE DÉCHETS

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

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques. Leur accès à la rue devra être facilité.

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

---

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

d'éviter les manœuvres inutiles et dangereuses et ainsi faciliter le travail des équipages de collecte.

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

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

Article abrogé

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

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

En cas de retrait, le recul doit être de 4 mètres minimum.

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

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

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

- La moitié de la hauteur à l'égout de la façade, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 6 m.
- Lorsque la façade est aveugle, un minimum de 2,50 m.

Ces marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.
- Les annexes.

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

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

- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 7 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies,

- la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 2,50 m.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire ou routière.

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

La hauteur totale (HT) des constructions est limitée à 15 mètres par rapport au niveau du sol naturel. La hauteur totale est à calculer à l'acrotère pour les toitures terrasse et au faîtage en cas de pente de toit.

Un épannelage maximum R+3+C peut être réalisé ponctuellement.

La hauteur totale (HT) des annexes ne pourra excéder 3,20 m.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

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

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

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

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

### **Toitures**

Le secteur prévoit un épannelage des constructions entre toitures à pente et toitures terrasses. Le séquençage des toitures est à privilégier.

Les toitures en pente des constructions composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes et qui seront comprises entre 35° et 45° sont à privilégier.

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

#### Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire ou routière.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, peuvent comporter une toiture à une ou deux pentes dont l'inclinaison est inférieure à 35°. Les matériaux de couverture de ces annexes devront

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

### **Matériaux et couleurs**

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

Les pignons des constructions devront faire l'objet du même traitement que les façades.

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

Tout ravalement de façade sera soumis à autorisation suite au dépôt d'une déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public et devra être canalisé de façon à éviter toute salissure des façades.

### **Menuiseries**

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

### Clôtures

La clôture participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

#### En bordure des voies :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m doublé ou non d'une haie végétale.

Ce muret devra être surmonté d'un dispositif à claire-voie homogène tout le long de la clôture du terrain (grille/barreaudage vertical ou lice/barreaudage horizontal) avec un maximum de 50 % de surface occultante. L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les poteaux de support des portes et portails devront également être en harmonie.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les constructions de logements collectifs pourront être dispensées de ce mur bahut de soutènement.

Sont prohibés :

- les murs pleins toute hauteur,
- les matériaux opaques,
- les grillages ou treillis,
- les remplissages de barreaudages par des parties occultantes (ex : festons, canisses, etc.)
- les plaques de béton, les végétaux artificiels, les canisses, les brises-vues et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les portes et portails devront être homogènes et en harmonie avec le reste de la clôture et la construction.

La largeur des portails sera de 3 m minimum.

Les éventuelles haies végétales devront être implantées sur la propriété privée et entretenues de telle façon qu'elles n'empiètent pas sur le domaine public ou les voies privées et ne dépassent pas la hauteur maximale de clôture autorisée.

#### En limite séparative :

Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale. La hauteur maximum des clôtures sera la même que les clôtures en bordure de voies.

### Dispositions diverses

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

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

Les antennes paraboliques et autres antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

De façon générale, tous les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, boîtiers de climatisation, cheminées, extracteurs, etc., ne doivent pas être visibles.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

### ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

#### 1 - GÉNÉRALITÉS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent. En cas de mutualisation des places de stationnement, le nombre total de places exigibles sera réduit de 20%.

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

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

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,
- que la construction respecte déjà la règle en vigueur en matière de stationnement.

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

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur.

## 2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les normes de production des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent notamment le stationnement des deux-roues motorisés

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

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

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

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

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

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

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

Il pourra être demandé que leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, n'excède pas 5%.

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

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

Il sera prévu **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher,

dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

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

Il sera prévu au minimum **1 place** par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à **65 m<sup>2</sup>**.

Il sera prévu au minimum **1,7 place par logement dont une couverte** d'une surface dit de plancher supérieure à **65 m<sup>2</sup>**.

***Stationnement des deux-roues non motorisés***

Il sera prévu au minimum **0,75 m<sup>2</sup>** par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces.

Il sera prévu **1,5 m<sup>2</sup>** par logement pour les logements de 3 pièces et plus. Le ou les locaux destinés aux deux-roues non motorisés devront avoir une surface minimale de **3 m<sup>2</sup>**.

***Cas particuliers : habitats adaptés***

Pour l'application des règles du présent titre 3

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

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

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

***Stationnement des véhicules motorisés***

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

**5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES BUREAUX**

***Stationnement des véhicules motorisés***

Il sera prévu au maximum **1 place** par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

10 % au moins des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, doit être équipé des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

***Stationnement des deux-roues non motorisés***

Il sera prévu **1,5 m<sup>2</sup>** pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINES A L'ARTISANAT :**

### ***Stationnement des deux-roues non motorisés :***

Il sera prévu au minimum 1 place pour 10 employés + stationnement visiteur.

## **7 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES COMMERCES DE PLUS DE 500 M<sup>2</sup>**

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

Il sera prévu au maximum :

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

### ***Stationnement des deux-roues non motorisés***

Il sera prévu 1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs.

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

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

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

### ***Stationnement des deux-roues non motorisés***

Il sera prévu 1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs.

## **9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES ETABLISSEMENTS SCOLAIRES**

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

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.

### ***Stationnement des deux-roues non motorisés***

Ecole primaire : Il sera prévu 1 place pour 12 élèves.

Collèges et lycées : Il sera prévu 1 place pour 3 à 5 élèves.

Universités : Il sera prévu 1 place pour 3 à 5 étudiants.

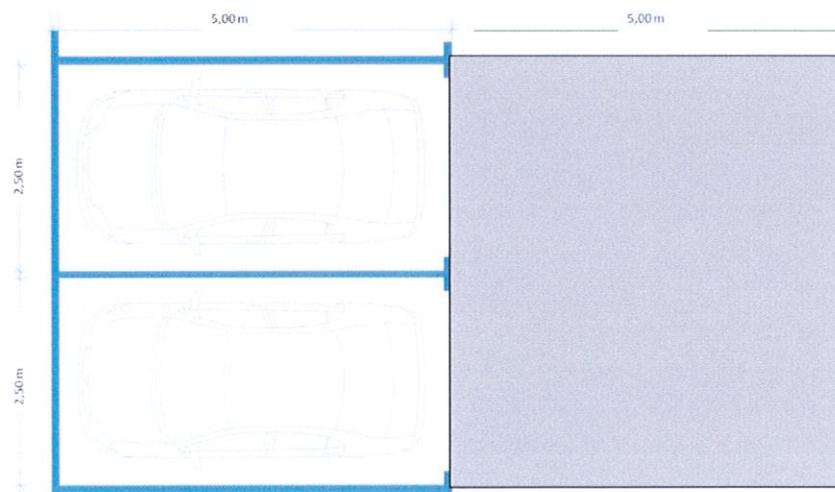
## **10 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

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

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

## 11- CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

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



Les dimensions des places de stationnement automobiles sont les suivantes : 5,00 m x 2,50 m + 5,00 m x 2,50 m de dégagement.

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

Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, les aires de stationnement pourront recevoir, dans la mesure du possible, des dispositifs ou traitements drainants, qui permettent l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

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

### OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

**20% de la superficie** du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

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

## PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS

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

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

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

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

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

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

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

Article abrogé

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

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

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

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

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

Le niveau de performance visé pour l'ensemble des bâtiments à destination d'habitation est :

- Le renforcement de 10% Bbiomax par rapport au niveau exigé par la RT en vigueur.
- Le renforcement de 10% du Cepmax par rapport au niveau exigé par la RT en vigueur.

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

- Le raccordement à l'ADSL ou à la fibre optique pour les constructions destinées à l'habitation ou activités de bureaux, de commerce, d'industrie ou d'artisanat devra être effectué dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

### CARACTERE DE LA ZONE

#### Extrait du rapport de présentation

*La zone UX a pour vocation de renforcer le développement des activités tout en valorisant l'axe de la RD4 comme vitrine économique de la commune. Il s'agit aujourd'hui de secteurs accueillant des activités artisanales et commerciales. La zone sera majoritairement affectée à l'activité artisanale, industrielle et commerciale.*

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

### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

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

- Les constructions à destination d'habitation autre que celles autorisées à l'article UX 2.
- Les exploitations agricoles ou forestières.
- Les dépôts de toute nature autres que ceux autorisés à l'article UX 2.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée au fonctionnement d'un service d'intérêt collectif.

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

### **« Bâtiments remarquables » :**

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

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

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

**« Espaces Vert Protégés » (EVP) :**

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5-III-2° et R 123.11 du Code de l'Urbanisme. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf dans les cas prévus à l'article 2.

**« Trame Verte et Bleue » (TVB) :**

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf dans les cas prévus à l'article 2.

**Installations dites SEVESO :**

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

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

- Les constructions à destination d'habitation répondant aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité ou de l'équipement public ou d'intérêt collectif ;
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;
  - qu'elles ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.
- Les dépôts liés aux activités commerciales autorisées dans la zone.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES DANS L'ENSEMBLE DES ZONES****« Bâtiments remarquables » répertoriés :**

Tout projet de destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme doit préalablement faire l'objet

d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L.451-1 et R.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

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

**« Espaces Vert Protégés » (EVP) :**

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5-III-2° et R 123.11 du Code de l'Urbanisme.

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

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

**« Trame Verte et Bleue » (TVB) :**

Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue sont inscrits au plan de zonage au titre de l'article R123-11-i) du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de porter

atteinte à l'un de ces éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

**Coupes et abattages d'arbres :**

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

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

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

**Autres affouillements et exhaussements :**

Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols liés aux constructions autorisées dans chacune des zones.

**Clôtures :**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L421-4 et R 421-11 et suivant du Code de l'Urbanisme.

**Aménagements, installations et travaux :**

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

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

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

**1 – ACCES**

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

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

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

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

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

Dans tous les cas, l'accès particulier à un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,50 m au droit de la propriété et ce tout au long de l'accès.

Il ne pourra pas être créé plus d'un accès véhicule par 10 mètres de linéaire de façade de terrain.

## 2 - VOIRIE

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

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

- 5 m d'emprise si elle dessert 2 à 10 habitations,
- 8 m d'emprise si elle dessert 11 habitations et plus.

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

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

Les impasses peuvent être autorisées pour desservir des habitations. Elles comporteront une raquette de retournement si elles desservent plus de 3 habitations.

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

## Terrains desservis par des Routes Départementales

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

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

## ARTICLE UX 4 - DESSERT PAR LES RESEAUX

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

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

## 1 - EAU POTABLE

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

## 2- ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

Tout projet devra respecter les dispositions du règlement du SIAAP (syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne), du zonage pluvial départemental, du règlement du service départemental d'assainissement (RDSA) et du règlement du SAGE Marne Confluence. *Les pluies*

*courantes correspondent à une pluie de 10 millimètres en 24 heures et à 80% du temps des événements pluvieux.*

a) Eaux usées :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y pas la même obligation.

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 d'amélioration, agrandissement, extensions de plus de 50 m<sup>2</sup>, changement de destination, ... Dans le cas d'une extension, seule l'emprise au sol de l'extension sera prise en compte pour le dimensionnement.

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. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

b) Gestion des eaux pluviales :

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

solution recherchée en priorité 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 ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières, ...). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

Pour les pluies courantes, il faut assurer un rejet o, sauf impossibilité technique dument prouvée. Dans le cas d'une impossibilité technique ou pour des pluies trop importantes, il conviendra de minimiser le rejet et de ne pas dépasser un débit limité à 2l/s/ha dans le réseau public en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules légers ou de 2 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux (type débourbeur déshuileur ou autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes) installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur. Les eaux seront ensuite infiltrées ou rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

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.

***Pour les projets d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 ha et inférieure ou égale à 1 ha***

Sur l'ensemble des bassins versants du Morbras, tous nouveaux projets d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 ha et inférieure ou égale à 1 ha, susceptibles d'entraîner une imperméabilisation des sols, doivent respecter les principes cumulatifs suivants :

- rejeter prioritairement les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol (pour tout type de pluie), privilégiant une gestion à la source de ces eaux pluviales par la mise en place de techniques adaptées au contexte ;
- pour les petites pluies courantes (pluie qui ne dépasse pas 10 mm de hauteur sur 24h et dont la période de retour est inférieure à 1 an), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles ;
- pour les autres types de pluie (dont la période de retour est comprise entre 1 et 20 ans ou une pluie forte d'au moins 80 mm sur une journée) 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.

Dans les réponses qui seront apportées en matière de gestion des eaux pluviales, la surface à considérer est celle du projet (c'est-à-dire > à 0,1 ha), augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet.

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.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

***Pour les Installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) et Installations classées protection de l'environnement (ICPE)***

Règle applicable à :

- tout nouveau IOTA soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature « eau ») ;
- 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 des articles R 214-18 et R 214-40 du Code de l'environnement) ou d'ICPE (en application des articles R 512-33 et 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 ;

- pour les petites pluies courantes (niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE »), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles ;
- 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<sup>1</sup> au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant l'aménagement, sur une base de dimensionnement prenant en compte les évènements 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.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs

spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

### 3- AUTRES RESEAUX (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain. En outre, les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures. Le cas échéant, l'antenne de télévision sera placée de façon à être la moins visible possible depuis les voies publiques, sa position et sa hauteur figureront sur la demande de permis de construire.

### 4- COLLECTE DE DÉCHETS

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles<sup>4</sup>, doivent comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les conteneurs nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent. Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques. Leur accès à la rue devra être facilité.

D'une façon générale, les conteneurs présentés à la collecte ne doivent pas entraver la libre circulation de l'espace public. Ils doivent être présentés sur ou près du domaine public à l'emplacement éventuellement signalé par un marquage au sol ou à l'entrée des voies inaccessibles aux camions afin d'éviter les manœuvres inutiles et dangereuses et ainsi faciliter le travail des équipages de collecte. Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
- Soit en recul de l'alignement défini ci-dessus d'au moins la moitié de la hauteur à l'égout de la façade.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou sur les voies privées sont interdits.

Il pourra être demandé aux constructions nouvelles de respecter les dispositions suivantes :

- création de rupture dans le front bâti lorsque la façade linéaire est supérieure à 20 mètres,
- réalisation de décrochés ponctuels de la façade en surélévation au-delà de R+2.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que :
  1. la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
  2. et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière,
- pour les ouvrages électriques à haute et très haute tension reportés au PLU dans les documents graphiques de l'annexe des contraintes.

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

Les constructions peuvent être implantées soit sur l'une, soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, les marges de retrait suivantes devront être respectées :

- La hauteur à l'égout de la façade, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 6 m.

- La moitié de la hauteur à l'égout de la façade, lorsque celle-ci est aveugle, avec un minimum de 4 m.

Ces marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

Si une limite séparative aboutissant aux voies correspond à une limite de zone avec la zone UA, UB ou AU, les marges de retrait suivantes devront être respectées :

- La hauteur à l'égout de la façade, si celle-ci comporte des baies.
- La moitié de la hauteur à l'égout de la façade, lorsque celle-ci est aveugle, avec un minimum de 4 m.

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

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

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

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes :
  - que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
  - que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

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

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

- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 6 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies,

- la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 4 m.

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

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

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :
  - o que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
  - o que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **80% de la superficie** de la propriété.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

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

La hauteur de façade (H) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère est limitée à 12,00 m.

La hauteur totale (HT) des constructions est limitée à 15,00 m par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3,20 m au faîtage.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

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

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

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

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

### Toitures

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

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 30° et 45°.

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

*Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :*

- d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée,
- de construction d'un équipement technique et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées qui ne sont affectées à une activité doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont l'inclinaison est inférieure à 35°. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures à aspect bois sont autorisées, en revanche les toitures ayant l'aspect de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

### Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures

extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Pour les travaux concernant des bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra, en règle générale, de faire appel à des matériaux traditionnels ayant l'aspect du plâtre, de la brique, de la pierre, de l'enduit à la chaux, de l'enduit minéral ou projeté, etc. pour les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

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

Tout ravalement de façade sera soumis à autorisation suite au dépôt d'une déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire.

Les pignons des constructions devront faire l'objet du même traitement que les façades.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public et devra être canalisé de façon à éviter toute salissure des façades.

### **Menuiseries**

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

### **Clôtures**

La clôture participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

#### En bordure des voies :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m doublé ou non d'une haie végétale.

Ce muret devra être surmonté d'un dispositif à claire-voie homogène tout le long de la clôture du terrain (grille/barreaudage vertical ou lice/barreaudage horizontal) avec un maximum de 50 % de surface occultante. L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les poteaux de support des portes et portails devront également être en harmonie.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m. En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum.

Les constructions de logements collectifs pourront être dispensées de ce mur bahut de soutènement.

Sont prohibés :

- les murs pleins toute hauteur,
- les matériaux opaques,
- les grillages ou treillis,
- les remplissages de barreaudages par des parties occultantes (ex. : festons, canisses, etc.)
- les plaques de béton, les végétaux artificiels, les canisses, les brises-vues et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les portes et portails devront être homogènes et en harmonie avec le reste de la clôture et la construction.

La largeur des portails sera de 3 m minimum.

Les éventuelles haies végétales devront être implantées sur la propriété privée et entretenues de telle façon qu'elles n'empiètent pas sur le domaine public ou les voies privées et ne dépassent pas la hauteur maximale de clôture autorisée.

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes, ainsi que pour des raisons de sécurité.

En limite séparative :

Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale. La hauteur maximum des clôtures sera la même que les clôtures en bordure de voies.

### **Dispositions diverses**

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

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

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

De façon générale, tous les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, boîtiers de climatisation, cheminées, extracteurs, etc., devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

#### « Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe V

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

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

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

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à

développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

### ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

#### 1 - GÉNÉRALITÉS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent. En cas de mutualisation des places de stationnement, le nombre total de places exigibles sera réduit de 20%.

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

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

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,
- que la construction respecte déjà la règle en vigueur en matière de stationnement.

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

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur.

## 2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les normes de production des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent notamment le stationnement des deux-roues motorisés

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

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

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

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

- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

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

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

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

Il pourra être demandé que leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, n'excède pas 5%.

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

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

Il sera prévu **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

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

Il sera prévu au minimum **1 place** par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à **40 m<sup>2</sup>**.

Il sera prévu au minimum **2 places par logement dont une couverte** d'une surface dit de plancher supérieure à **40 m<sup>2</sup>**.

#### ***Stationnement des deux-roues non motorisés***

Il sera prévu au minimum **0,75 m<sup>2</sup>** par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces.

Il sera prévu **1,5 m<sup>2</sup>** par logement pour les logements de 3 pièces et plus. Le ou les locaux destinés aux deux-roues non motorisés devront avoir une surface minimale de **3 m<sup>2</sup>**.

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

Pour l'application des règles du présent titre 3

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

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

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

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

#### **5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES BUREAUX**

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

Il sera prévu au maximum **1 place** par tranche de **55 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

10 % au moins des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, doit être équipé des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

##### ***Stationnement des deux-roues non motorisés***

Il sera prévu **1,5 m<sup>2</sup>** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

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

### *Stationnement des véhicules motorisés*

Il sera prévu au maximum :

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

### *Stationnement des deux-roues non motorisés*

Il sera prévu au minimum 1 place pour 10 employés + stationnement visiteur.

## 7 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE DE MOINS DE 500 M<sup>2</sup>

### *Stationnement des véhicules motorisés*

Il sera prévu au maximum :

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

## 8 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES COMMERCES DE PLUS DE 500 M<sup>2</sup>, LES INDUSTRIES OU LA FONCTION D'ENTREPÔT

### *Stationnement des véhicules motorisés*

Il sera prévu au maximum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m<sup>2</sup>**.
- Pour les industries ou la fonction d'entrepôt, un emplacement de livraison de 15 mètres en longueur et 2,5 mètres en largeur.

### *Stationnement des deux-roues non motorisés*

Il sera prévu au minimum 1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs.

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

### *Stationnement des véhicules motorisés*

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

### *Stationnement des deux-roues non motorisés*

Il sera prévu 1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs.

## 10 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES ETABLISSEMENTS SCOLAIRES

### *Stationnement des véhicules motorisés*

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.

### *Stationnement des deux-roues non motorisés*

Ecole primaire : Il sera prévu 1 place pour 12 élèves.

Collèges et lycées : Il sera prévu 1 place pour 3 à 5 élèves.

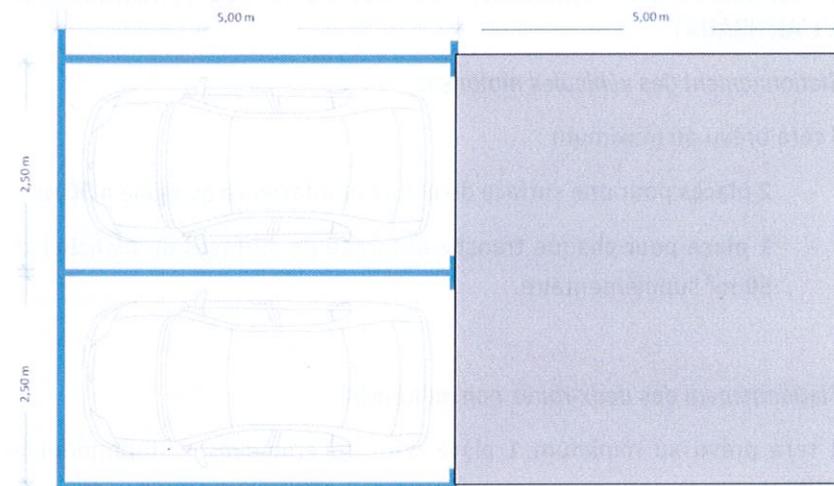
Universités : Il sera prévu 1 place pour 3 à 5 étudiants.

## 11 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

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

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

## 12 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES



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

Les dimensions des places de stationnement automobiles sont les suivantes : 5,00 m x 2,50 m + 5,00 m x 2,50 m de dégagement.

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

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 5 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

#### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

**10% de la superficie** du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement.

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

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

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

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

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

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

#### **TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES DE TOUTE CONSTRUCTION**

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, au moins la moitié des espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

### Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren » ;
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.

Gravillon



Béton drainant



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois



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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

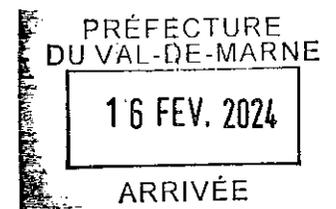
La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

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

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

Le raccordement à l'ADSL ou à la fibre optique pour les constructions destinées à l'habitation ou activités de bureaux, de commerce, d'industrie ou d'artisanat devra être effectué dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

**TITRE III : DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER**



## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

#### *Extrait du rapport de présentation*

*La zone AU a pour vocation de permettre l'accueil de nouveaux logements, équipements et services au sein d'opération à forte valeur environnementale.*

*Il s'agit aujourd'hui de secteurs non urbanisés et non équipés, destinés à l'urbanisation de la commune, sous forme de lotissements, de permis groupés ou de Z.A.C.*

*Le règlement de la zone doit :*

- permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en encadrant la densification que cela entrainera compte tenu de la faible disponibilité foncière,*
- renforcer le dynamisme communal en offrant un parcours résidentiel de nature à attirer et maintenir les Ormessonnais dans la ville,*
- faciliter la poursuite de la diversification de l'offre de logements (petits logements locatifs, maisons de ville en accession, logements locatifs sociaux) qui apportera réponse aux évolutions liées au vieillissement de la population.*

*L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUa et AUb devra être réalisée dans le respect des OAP.*

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

### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

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

- Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature autres que ceux autorisés à l'articleAU 2.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée au fonctionnement d'un service d'intérêt collectif.

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

### « Bâtiments remarquables » :

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

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

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

### « Espaces Vert Protégés » (EVP) :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5-III-2° et R 123.11 du Code de l'Urbanisme. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf dans les cas prévus à l'article 2.

### « Trame Verte et Bleue » (TVB) :

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf dans les cas prévus à l'article 2.

### Installations dites SEVESO :

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

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

**SONT AUTORISEES, SOUS CONDITIONS, LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SOUS RESERVE DU RESPECT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DE LA REALISATION DES RESEAUX ET DESSERTES ADAPTES :**

- Les constructions ou les installations à destination d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation.
- Les dépôts liés aux activités commerciales, sans dépasser 50% de la surface de vente affectée à cet usage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :
  - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;

- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

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

#### **« Bâtiments remarquables » répertoriés :**

Tout projet de destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L.451-1 et R.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

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

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

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5-III-2° et R 123.11 du Code de l'Urbanisme.

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Autres affouillements et exhaussements :***

Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols liés aux constructions autorisées dans chacune des zones.

***Clôtures :***

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L421-4 et R 421-11 et suivant du Code de l'Urbanisme.

***Aménagements, installations et travaux :***

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

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

***ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE***

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

**1 – ACCES**

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

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

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

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

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

La largeur des accès particuliers desservant une seule habitation sera de 3,50 m minimum.

## **2 - VOIRIE**

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

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

- 5 m d'emprise si elle dessert 2 à 10 habitations,
- 8 m d'emprise si elle dessert 11 habitations et plus.

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

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

tronçons ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie.

Les impasses peuvent être autorisées pour desservir des habitations. Elles comporteront une raquette de retournement si elles desservent plus de 3 habitations.

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

### **Terrains desservis par des Routes Départementales**

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

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

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

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

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

### **1 - EAU POTABLE**

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

### **2 – ASSAINISSEMENT**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y pas la même obligation.

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 d'amélioration, agrandissement, extensions de plus de 50 m<sup>2</sup>, changement de destination, ... Dans le cas d'une extension, seule l'emprise au sol de l'extension sera prise en compte pour le dimensionnement.

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. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il

respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité, et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009. Des prescriptions pourront être imposées dans ce sens, notamment par l'intermédiaire du zonage pluvial communal réglementaire s'il existe.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la

réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit de fuite maximum fixé à 2 l/s/ha. La valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

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 ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières, ...). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules légers ou de 2 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux (type débourbeur déshuileur ou autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins

équivalentes) installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur. Les eaux seront ensuite infiltrées ou rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

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.

### **3 - AUTRES RESEAUX (distribution électrique, gaz, câble, etc.)**

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

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

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

#### 4 - COLLECTE DE DÉCHETS

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles<sup>5</sup>, doivent comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les conteneurs nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques. Leur accès à la rue devra être facilité.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Il pourra être demandé aux constructions nouvelles de respecter les dispositions suivantes :

- création de rupture dans le front bâti lorsque la façade linéaire est supérieure à 20 mètres,
- réalisation de décrochés ponctuels de la façade en surélévation au-delà de R+2.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes affectées ni à l'habitation ni à une activité sous réserve que leur hauteur totale n'excède pas 4,50 m et ne comprenne qu'un seul niveau.
- si l'alignement des voies est déjà marqué par un bâtiment principal,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

---

<sup>5</sup> Sont considérées comme habitations individuelles, au titre de cet article, les logements disposant d'un accès particulier sur l'espace public

- pour les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire ou routière.

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

Les constructions peuvent être implantées soit sur l'une, soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies, soit en retrait de celles-ci en respectant les marges de retrait suivantes :

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

Ces marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

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

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

- Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite

séparative, une diminution de la marge d'isolement existante obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m.

- Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article AU 6.

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

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes :
  - o que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
  - o que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

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

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

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

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

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

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

- Dans le cas des constructions d'habitations d'une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>, il ne sera pas fixé de distance minimale entre les bâtiments d'habitation, les garages et les annexes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60% de la superficie** de la propriété.

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

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire ou routière.

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

La hauteur de façade (H) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère est limitée à 12,00 m.

La hauteur totale (HT) des constructions est limitée à 15,00 m par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3,20 m au faîtage.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

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

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

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

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

##### **Toitures**

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

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 30° et 45°.

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

*Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :*

- d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée,

- de construction d'un équipement technique et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées qui ne sont affectées à une activité doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont l'inclinaison est inférieure à 35°. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures à aspect bois sont autorisées, en revanche les toitures ayant l'aspect de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

### **Matériaux et couleurs**

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

Pour les travaux concernant des bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra, en règle générale, de faire appel à des matériaux traditionnels ayant l'aspect du plâtre, de la brique, de la pierre, de l'enduit à la chaux, de l'enduit minéral ou projeté, etc. pour les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

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

Tout ravalement de façade sera soumis à autorisation suite au dépôt d'une déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire.

Les pignons des constructions devront faire l'objet du même traitement que les façades.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public et devra être canalisé de façon à éviter toute salissure des façades.

### **Menuiseries**

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

### **Clôtures**

La clôture participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

#### En bordure des voies :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m doublé ou non d'une haie végétale.

Ce muret devra être surmonté d'un dispositif à claire-voie homogène tout le long de la clôture du terrain (grille/barreaudage vertical ou lice/barreaudage horizontal) avec un maximum de 50 % de surface occultante. L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les poteaux de support des portes et portails devront également être en harmonie.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m. En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum.

Les constructions de logements collectifs pourront être dispensées de ce mur bahut de soutènement.

#### Sont prohibés :

- les murs pleins toute hauteur,
- les matériaux opaques,
- les grillages ou treillis,
- les remplissages de barreaudages par des parties occultantes (ex. : festons, canisses, etc.)
- les plaques de béton, les végétaux artificiels, les canisses, les brises-vues et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les portes et portails devront être homogènes et en harmonie avec le reste de la clôture et la construction.

La largeur des portails sera de 3 m minimum.

Les éventuelles haies végétales devront être implantées sur la propriété privée et entretenues de telle façon qu'elles n'empiètent pas sur le domaine public ou les voies privées et ne dépassent pas la hauteur maximale de clôture autorisée.

#### En limite séparative :

Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale. La hauteur maximum des clôtures sera la même que les clôtures en bordure de voies.

#### **Dispositions diverses**

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

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

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

De façon générale, tous les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, boîtiers de climatisation, cheminées, extracteurs, etc., devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

#### **« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe V**

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

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

sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

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

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

### **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

#### **1 - GÉNÉRALITÉS**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent. En cas de mutualisation des places de stationnement, le nombre total de places exigibles sera réduit de 20%.

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

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

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,

- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,
- que la construction respecte déjà la règle en vigueur en matière de stationnement.

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

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur.

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

Les normes de production des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent notamment le stationnement des deux-roues motorisés

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

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

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

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

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

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

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

Il pourra être demandé que leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, n'excède pas 5%.

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

*Stationnement des véhicules motorisés pour les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou résidences universitaires*

Il sera prévu **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

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

Il sera prévu au minimum **1 place** par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à **40 m<sup>2</sup>**.

Il sera prévu au minimum **2 places par logement dont une couverte** d'une surface dit de plancher supérieure à **40 m<sup>2</sup>**.

*Stationnement des deux-roues non motorisés*

Il sera prévu au minimum **0,75 m<sup>2</sup>** par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces.

Il sera prévu 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 3 pièces et plus. Le ou les locaux destinés aux deux-roues non motorisés devront avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>.

*Cas particuliers : habitats adaptés*

Pour l'application des règles du présent titre 3

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

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

*Stationnement des véhicules motorisés*

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

### **5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES BUREAUX**

*Stationnement des véhicules motorisés*

Il sera prévu au maximum **1 place** par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

10 % au moins des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, doit être équipé des gaines

techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

#### ***Stationnement des deux-roues non motorisés***

Il sera prévu 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

Il sera prévu au maximum :

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

#### ***Stationnement des deux-roues non motorisés***

Il sera prévu au minimum 1 place pour 10 employés + stationnement visiteur.

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

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

Il sera prévu au maximum :

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

- **1,5 place** pour chaque tranche entamée de plancher de **50 m<sup>2</sup>** de surface de vente supplémentaire.

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

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

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

#### ***Stationnement des deux-roues non motorisés***

Il sera prévu 1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs.

### **9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES ETABLISSEMENTS SCOLAIRES**

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

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.

#### ***Stationnement des deux-roues non motorisés***

Ecole primaire : Il sera prévu 1 place pour 12 élèves.

Collèges et lycées : Il sera prévu 1 place pour 3 à 5 élèves.

Universités : Il sera prévu 1 place pour 3 à 5 étudiants.

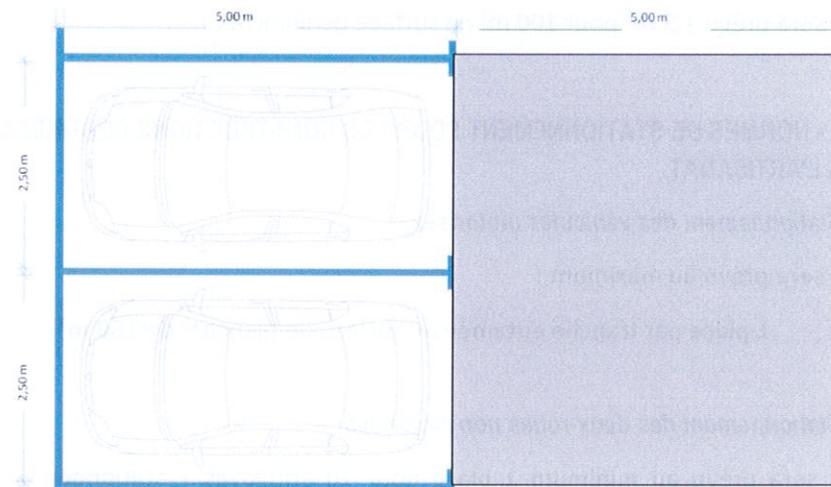
**10 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

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

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

**11 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES**

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



Les dimensions des places de stationnement automobiles sont les suivantes : 5,00 m x 2,50 m + 5,00 m x 2,50 m de dégagement.

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

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 5 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

#### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

**30% de la superficie** du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement.

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

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

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

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

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

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

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

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

Le niveau de performance visé pour l'ensemble des bâtiments à destination d'habitation est :

- Le renforcement de 10% Bbiomax par rapport au niveau exigé par la RT en vigueur,

- Le renforcement de 10% du Cepmax par rapport au niveau exigé par la RT en vigueur.

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

Le raccordement à l'ADSL ou à la fibre optique pour les constructions destinées à l'habitation ou activités de bureaux, de commerce, d'industrie ou d'artisanat devra être effectué dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

**TITRE IV : DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES**



## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

#### *Extrait du rapport de présentation*

*La zone N a pour vocation de protéger les espaces naturels tout en permettant le développement des activités de loisirs. Il s'agit aujourd'hui d'un secteur naturel séquencé entre le Golf, le château et son parc, la cuvette d'Amboile et le parc départemental du Morbras.*

*Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Ne) permettra l'aménagement et la création d'équipements d'intérêt collectif au sein du Golf.*

*Le secteur Nzh a pour vocation de localiser et de protéger les zones humides identifiées dans le SAGE « Marne Vive ».*

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

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET LES UTILISATIONS DU SOLSUIVANTES :**

- Les nouvelles constructions et installations, les nouveaux aménagements et les travaux, à l'exception de ceux autorisés à l'article N.2.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article N.2.

- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée au fonctionnement d'un service d'intérêt collectif.
- La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions de tout ou partie des éléments et constructions remarquables sauf celles autorisées en N2.

#### **Dans le secteur Nzh :**

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf dans les cas prévus à l'article 2.

#### **Sont également interdits :**

- Les remblais susceptibles de porter atteinte à la zone humide ;
- Les caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés ;
- Les affouillement ou exhaussement de sol ;
- tout travaux pouvant porter atteinte aux zones humides.

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

### « Bâtiments remarquables » :

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

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

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

### « Espaces Vert Protégés » (EVP) :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5-III-2° et R 123.11 du Code de l'Urbanisme. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf dans les cas prévus à l'article 2.

### « Trame Verte et Bleue » (TVB) :

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf dans les cas prévus à l'article 2. Toute zone humide doit également être protégée et sa gestion définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) en vigueur.

### Installations dites SEVESO :

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

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 5 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

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

#### Dans l'ensemble de la zone (hors Nzh) :

- L'aménagement des constructions existantes à destination d'habitation, interdites au sens des règles de l'article N.1 mais légalement autorisées, s'il est réalisé sans changement de destination et dans le volume existant.

Sont cependant exclus, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble en ruine après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.),

## N

- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers,
  - de conforter un bâtiment dont la surface de plancher est inférieure à 40 m<sup>2</sup>,
  - d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante.
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol sans que la SP nouvellement créée dépasse 50 m<sup>2</sup>.
  - Le changement d'affectation dans le volume existant.
  - Les aires de stationnement, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages compte tenu du caractère sensible du site.
  - Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des espaces verts.
  - Les équipements légers dans la mesure où ils ne sont pas préjudiciables au paysage ou à la protection des milieux (parcours sportifs, aires de repos, kiosques, ...).
  - Les constructions, travaux, installations et aménagements liés à la réalisation des équipements d'infrastructure.
  - Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'observation de la faune et de la flore.

- Les exhaussements et les affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemple : bassin de rétention, butte anti-bruit, ...).
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### ***Dans le secteur Ne :***

- Les constructions ou les installations à destination d'hébergement hôtelier en lien avec l'activité du golf et du château.
- Les constructions à destination d'habitation répondant aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient intégrées au volume de l'équipement ;
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des équipements existants ou autorisés ;
  - qu'elles ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

Les équipements de sports et de loisirs dont l'intégration dans le paysage sera particulièrement étudiée.

### ***Dans le secteur Nzh :***

- Sont autorisés les travaux visant à la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides.

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

### « Bâtiments remarquables » répertoriés :

Tout projet de destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L.451-1 et R.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

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

### « Espaces Vert Protégés » (EVP) :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5-III-2° et R 123.11 du Code de l'Urbanisme.

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

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

### « Trame Verte et Bleue » (TVB) :

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

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

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

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

**Coupes et abattages d'arbres :**

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

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

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

**Autres affouillements et exhaussements :**

Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols liés aux constructions autorisées dans chacune des zones.

**Clôtures :**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L421-4 et R 421-11 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Aménagements, installations et travaux :**

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

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

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

**1 – ACCES**

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

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

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

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

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

Dans tous les cas, l'accès particulier à un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,50 m au droit de la propriété et ce tout au long de l'accès.

Il ne pourra pas être créé plus d'un accès véhicule par 10 mètres de linéaire de façade de terrain.

## 2 - VOIRIE

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

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

- 5 m d'emprise si elle dessert 2 à 10 habitations,
- 8 m d'emprise si elle dessert 11 habitations et plus.

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

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

Les impasses peuvent être autorisées pour desservir des habitations. Elles comporteront une raquette de retournement si elles desservent plus de 3 habitations.

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

## Terrains desservis par des Routes Départementales

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

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

## ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

## 1 - EAU POTABLE

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

## 2- ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

Tout projet devra respecter les dispositions du règlement du SIAAP (syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne), du zonage pluvial départemental, du règlement du service départemental d'assainissement (RDSA) et du règlement du SAGE Marne Confluence. *Les pluies courantes correspondent à une pluie de 10 millimètres en 24 heures et à 80% du temps des événements pluvieux.*

### a) Eaux usées :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y pas la même obligation.

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 d'amélioration, agrandissement, extensions de plus de 50 m<sup>2</sup>, changement de destination, ... Dans le cas d'une extension, seule l'emprise au sol de l'extension sera prise en compte pour le dimensionnement.

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. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

### b) Gestion des eaux pluviales :

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 solution recherchée en priorité 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 ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières, ...). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

Pour les pluies courantes, il faut assurer un rejet, sauf impossibilité technique dûment prouvée. Dans le cas d'une impossibilité technique ou pour des pluies trop importantes, il conviendra de minimiser le rejet et de ne pas dépasser un débit limité à 2l/s/ha dans le réseau public en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules légers ou de 2 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux (type débourbeur déshuileur ou autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes) installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur. Les eaux seront ensuite infiltrées ou rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les

prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire duréseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

***Pour les projets d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 ha et inférieure ou égale à 1 ha***

Sur l'ensemble des bassins versants du Morbras, tous nouveaux projets d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 ha et inférieure ou égale à 1 ha, susceptibles d'entraîner une imperméabilisation des sols, doivent respecter les principes cumulatifs suivants :

- rejeter prioritairement les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol (pour tout type de pluie), privilégiant une gestion à la source de ces eaux pluviales par la mise en place de techniques adaptées au contexte ;
- pour les petites pluies courantes (pluie qui ne dépasse pas 10 mm de hauteur sur 24h et dont la période de retour est inférieure à 1 an), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles ;
- pour les autres types de pluie (dont la période de retour est comprise entre 1 et 20 ans ou une pluie forte d'au moins 80 mm sur une journée) 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 évènements pluviométriques adaptés au site et au moins de type décennal.

Dans les réponses qui seront apportées en matière de gestion des eaux pluviales, la surface à considérer est celle du projet (c'est-à-dire > à 0,1 ha), augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet.

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.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

***Pour les Installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) et Installations classées protection de l'environnement (ICPE)***

Règle applicable à :

- tout nouveau IOTA soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature « eau ») ;
- 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 des articles R 214-18 et R 214-40 du Code de l'environnement) ou d'ICPE (en application des articles R 512-33 et 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 ;
- pour les petites pluies courantes (niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE »), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles ;
- 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<sup>1</sup> 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.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont

remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

### **3- AUTRES RESEAUX (distribution électrique, gaz, câble, etc.)**

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

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

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

#### 4- COLLECTE DE DÉCHETS

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles<sup>6</sup>, doivent comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les conteneurs nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques. Leur accès à la rue devra être facilité.

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

---

<sup>6</sup> Sont considérées comme habitations individuelles, au titre de cet article, les logements disposant d'un accès particulier sur l'espace public

accès à la rue devra être facilité.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Il pourra être demandé aux constructions nouvelles de respecter les dispositions suivantes :

- création de rupture dans le front bâti lorsque la façade linéaire est supérieure à 20 mètres,
- réalisation de décrochés ponctuels de la façade en surélévation au-delà de R+2.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- si l'alignement des voies est déjà marqué par un bâtiment principal,
- pour les bâtiments annexes,
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que :
  1. la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
  2. et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière,
- pour les ouvrages électriques à haute et très haute tension reportés au PLU dans les documents graphiques de l'annexe des contraintes.

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

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

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

Ces marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

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

Des dispositions différentes seront appliquées pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante. Lorsqu'elle n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement existante obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m.

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

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes :
  - o que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
  - o que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

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

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **10 % de la superficie** de la propriété.

**En secteur Nzh :**

Aucune construction n'est autorisée. Est autorisé uniquement les travaux visant la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides.

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

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 10 m par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3,20 m au faitage.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 5 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration à la construction existante ainsi que dans le paysage naturel.

L'aspect des constructions sera particulièrement soigné compte tenu du caractère sensible du site.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets permettant d'exprimer une création architecturale ou relevant d'une démarche environnementale poussée, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

### **Toitures**

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

L'aspect des matériaux de couverture des annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des matériaux de couverture de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures ayant l'aspect du bois sont autorisées ; en revanche, les toitures et panneaux de fibrociment ou de tôles ondulées sont interdites.

Lorsque les toitures des constructions sont à pentes, l'inclinaison de la pente ne doit pas être supérieure à 45°.

En cas de réalisation de toitures terrasses, celles-ci devront être traitées comme une cinquième façade : la réalisation d'un plan détaillé de latoiture-terrasse est dans ce cas nécessaire.

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

### **Matériaux et couleurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée, doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, sur les toitures et sur les clôtures.

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

Les installations et aménagements destinés à mettre en valeur des espaces naturels (aires de jeux, de sport, constructions pour la faune et la flore, ...) devront s'intégrer dans le paysage environnant au niveau des formes, des couleurs et de l'aspect des matériaux.

Les pignons des constructions devront faire l'objet du même traitement que les façades.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public et devra être canalisé de façon à éviter toute salissure des façades.

## Clôtures

En bordure des voies, sont prohibés :

- les murs pleins toute hauteur,
- les clôtures dont les parties occultantes représentent plus de 50% de la surface,
- l'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus.

Afin de préserver et conforter les continuités écologiques, les clôtures nouvelles devront être ajourées.

Dans ce cadre, il est préconisé de constituer les clôtures de haies végétales composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes), doublées ou non de barreaudages ou de grillage à maille de 15 cm de côté minimum.

Sont également autorisées les grilles dites à la parisienne ou les barreaudages, installés ou non sur un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, doublé ou non d'une haie végétale entretenue.

En cas de réalisation de muret, il présentera une ou des ouvertures de 15 cm de côté minimum pour permettre le passage de la petite faune.

Toutefois, la réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire en bordure de voies.

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

Dans tous les cas, l'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes ; ainsi, la couleur des clôtures sera uniforme.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m. En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum. La conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 m sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

## Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles des voies ouvertes à la circulation et masquées par une haie végétale.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

### « Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe V

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

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

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

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

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

### 1 - GÉNÉRALITÉS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent. En cas de mutualisation des places de stationnement, le nombre total de places exigibles sera réduit de 20%.

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

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

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,
- que la construction respecte déjà la règle en vigueur en matière de stationnement.

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

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur.

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

Les normes de production des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent notamment le stationnement des deux-roues motorisés

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



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

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

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

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

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

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

Il pourra être demandé que leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, n'excède pas 5%.

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

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

**Il sera prévu 1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

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

**Il sera prévu au minimum 1 place par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.**

**Il sera prévu au minimum 2 places par logement dont une couverte d'une surface dit de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup>.**

**Stationnement des deux-roues non motorisés**

Il sera prévu au minimum **0,75 m<sup>2</sup>** par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces.

Il sera prévu **1,5 m<sup>2</sup>** par logement pour les logements de 3 pièces et plus. Le ou les locaux destinés aux deux-roues non motorisés devront avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>.

**Cas particuliers : habitats adaptés**

Pour l'application des règles du présent titre 3

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

**4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER****Stationnement des véhicules motorisés**

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

**5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF****Stationnement des véhicules motorisés**

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

**Stationnement des deux-roues non motorisés**

Il sera prévu 1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs.

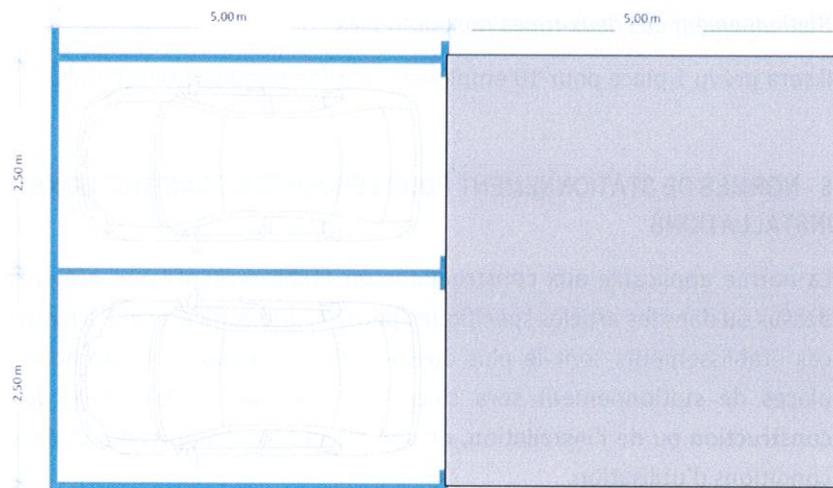
**6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

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

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

## 7 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

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



Les dimensions des places de stationnement automobiles sont les suivantes : 5,00 m x 2,50 m + 5,00 m x 2,50 m de dégagement.

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

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 5 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous.

### OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont de bonne qualité ou écologiquement intéressantes, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et qualité équivalent.

Il est préconisé de conserver les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves...

**80% de la superficie** du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espaces paysagers et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

### PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS

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

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

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

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

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

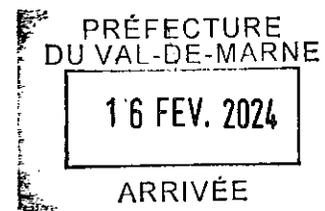
La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

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

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

Le raccordement à l'ADSL ou à la fibre optique pour les constructions destinées à l'habitation ou activités de bureaux, de commerce, d'industrie ou d'artisanat devra être effectué dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

## TITRE V : ANNEXES



### **ANNEXE I : DEFINITIONS**

Les définitions suivantes permettent d'éclairer la compréhension du règlement d'urbanisme.

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

#### ***ACCÈS PARTICULIER***

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

#### ***ADAPTATIONS MINEURES***

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

#### ***AFFOUILLEMENT DE SOL***

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m.

#### ***ALIGNEMENT***

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le terrain d'implantation de la construction (domaine « privé ») et l'espace public, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;

- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation, figurant aux plans de zonage, prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

#### ***ANNEXES***

Sont considérées des constructions annexes, les constructions isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, à condition que la surface de plancher totale ne dépasse pas 25m<sup>2</sup>.

#### ***ARBRE DE HAUTE TIGE***

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc (du sol aux premières branches) mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et 15/20 cm de circonférence à 1 m du sol.

#### ***BAIES***

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies destinées à l'éclairage.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- une porte non vitrée ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ;
- les ouvertures et fenêtres à fer maille et verre dormant situées à 2,60 m au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

**BATIMENTS CONTIGUS**

Bâtiments accolés ou reliés par un élément en volume.

**BATIMENT EN BON ETAT**

Un bâtiment en bon état est un bâtiment ayant conservé la totalité de son gros œuvre (sa toiture et ses murs extérieurs). Un bâtiment ne comportant qu'un seul muret et des fondations est une ruine et ne peut donc être considéré comme étant en bon état. De même, un bâtiment dont un cinquième du mur et la moitié de sa toiture sont détruits est également considéré comme une ruine.

**CAPOTES**

La capote est un chapeau léger de forme tubulaire ou tronconique, en tôle ou en poterie, fixé sur les mitrons de cheminées (ouvrage de rétrécissement et de couronnement d'un conduit de fumée) pour éviter la pénétration de la pluie ou du vent.

**COEFFICIENT DE PONDERATION**

Les coefficients de pondérations affectés aux différents dispositifs de végétalisation dans le calcul de la surface des espaces verts sont :

- Surface de Pleine Terre (Spt) : Coefficient 1
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0,60 m de terre (Ssv) : Coefficient 0.6

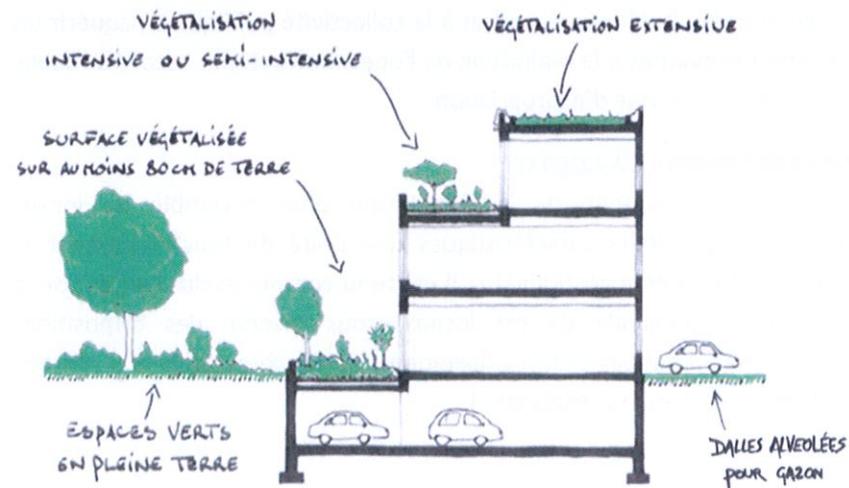
La formule de calcul de la surface totale des espaces verts est la suivante :

$$S = S_{pt} + (S_{sv} \times 0.6)$$

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les accès aux aires de stationnement sont exclus des surfaces de pleine terre.



### **COMBLES**

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

### **CONSTRUCTION**

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction.

### **DANS L'OUVRAGE**

Une place de stationnement dans l'ouvrage est une place de stationnement close et couverte.

### **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.)**

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### **DESTINATIONS DES LOCAUX**

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat...).

### **Artisanat :**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

### **Bureaux :**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

### **Commerce :**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation, ...), de tri et distribution du courrier, ... ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les centres de loisirs sans hébergement ;
- les établissements d'enseignement, primaire (maternel et élémentaire), secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, ... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;

- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

### **Entrepôt :**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

### **Exploitation agricole :**

L'exploitation agricole est, au sens de la statistique agricole, une unité économique qui participe à la production agricole et qui répond à certains critères :

1° Elle a une activité agricole soit de production, soit de maintien des terres dans de bonnes conditions agricoles et environnementales ce qui lui permet de recevoir des aides découplées de l'outil de production (DPU), soit de mise à disposition de superficies en pacage collectif qui lui permet de déposer un dossier de demande de prime herbagère agro-environnementale (PHAE).

2° Elle atteint une certaine dimension, soit 1 hectare de surface agricole utilisée, soit 20 ares de cultures spécialisées, soit une production supérieure à un seuil (1 vache ou 6 brebis mères, ...)

3° Sa gestion courante est indépendante de toute autre unité. L'existence d'une immatriculation au répertoire des entreprises et des établissements Sirene ou d'un identifiant de demande d'aide de la Politique agricole commune présume de l'indépendance de gestion.

### **Exploitation forestière :**

Cette sous-classe de la NAF rév. 2 (cf. ce terme) comprend la production de bois brut pour les industries forestières de transformation, la production de bois utilisé sous une forme brute, comme le bois de mine, les pieux de clôtures et les poteaux électriques, la production de bois à des fins énergétiques, la production de résidus de l'exploitation à des fins énergétiques, la

fabrication de charbon de bois en forêt, en utilisant des méthodes traditionnelles. Elle ne comprend pas en théorie les services de soutien à l'exploitation forestière (travaux forestiers). Cependant, de nombreux entrepreneurs venant prêter main forte à la production des exploitations forestières sont déclarés dans cette activité. Outre la meilleure comptabilisation des micro-entreprises dans le dispositif Esane (cf. ce terme) par rapport aux enquêtes annuelles de branche, ce phénomène explique les différences du nombre d'entreprises entre sources sectorielles et branche.

### **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les chambres de service, les établissements d'hébergement pour étudiants et/ou jeunes travailleurs ainsi que les résidences services. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des habitations à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

Pour l'habitation affectée au logement social, voir Logement locatif social.

### Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

### Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

### **EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR : ÉLARGISSEMENT OU CRÉATION DE VOIE PUBLIQUE, ESPACE VERT PUBLIC, ÉQUIPEMENT PUBLIC, OUVRAGE PUBLIC OU INSTALLATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

En application de l'article L.123-2 c) du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'Urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire.

Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable.

Les emplacements réservés pour espaces verts, équipements et ouvrages publics sont recensés en annexe du règlement. Ils sont également indiqués au plan de zonage.

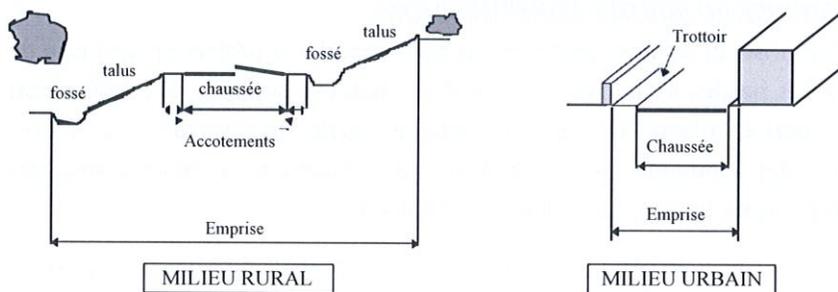
### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de toutes parties de la construction d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au sol naturel, exception faite des parties de constructions en sous-sol, des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la superficie du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, une servitude de localisation, ou un espace boisé classé. Cependant, si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol est celle qui reste hors servitude.

## EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme ou chaussée (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



## ENSEIGNE

Selon la loi 79-1150 du 29 décembre 1979, constitue une enseigne « toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à l'activité qui s'y exerce ».

Toute activité a le droit de se signaler extérieurement par une enseigne.

## ÉPANNELAGE DES CONSTRUCTIONS

En urbanisme, l'épannelage est la silhouette, la forme globale d'un édifice inséré dans sa rue, la masse donnée dans l'ensemble urbain, sans les détails

L'épannelage en sculpture et ornementation architecturale est l'opération qui consiste à éliminer la pierre excédante au profil que l'on désire révéler par une succession logique de taille et de traçage.

## ESPACE BOISE CLASSE

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé, ...) à conserver, à protéger ou à créer. Ces espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping, ...). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

## ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.

## ESPACE VERT PROTÉGÉ

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, en application de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité paysagère, végétale ou arboricole.

Les E.V.P. sont répertoriés dans l'annexe IV du présent règlement, avec l'indication de leurs superficies réglementaires.

## ESPACE VERT PROTEGE

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du Code de l'Urbanisme.

Ces espaces verts sont existants et présentent des qualités paysagères. Seules y sont autorisées des modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et à la superficie totale de l'espace vert.

### **ESPECES INVASIVES (Voir Annexe VI)**

*Acacia dealbata* Willd., *Acacia saligna* (Labill) Wenld. Fil., *Acer negundo* L., *Ailanthus altissima* (Miller) Swingle, *Ambrosia artemisiifolia* L., *Aristolochia sempervirens* L., *Artemisia verlotiorum* Lamotte, *Aster novi-belgii* gr., *Aster squamatus* (Sprengel) Hieron., *Baccharis halimifolia* L., *Berteroa incana* (L.) OC., *Bidens connota* Willd., *Bidens frondosa* L., *Bromus catharticus* Vahl, *Buddleja davidii* Franchet, , *Carpobrotus acinaciformis* (L.) Bolus, *Carpobrotus edulis* (L.) R. Br., *Cenchrus incertus* M.A. Curtis, *Chenopodium ambrosioides* L., *Conyza bonariensis* (L.) Cronq., *Conyza canadensis* (L.) Cronq., *Conyza sumatrensis* (Retz) E. Walker, *Cortaderia selloana* (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner, *Cotula coronopifolia* L., *Cyperus eragrostis* Lam., *Cytisus multiflorus* (L'Hér) Sweet, *Cytisus striatus* (Hill) Rothm., *Egeria densa* Planchon, *Elodea canadensis* Michaux, *Epilobium ciliatum* Rafin., *Helianthus tuberosus* L., *Helianthus x laetiflorus* Pers., *Heracleum mantegazzianum* gr., *Impatiens glandulifera* Royle, *Impatiens parviflora* DC., *Lagarosiphon major* (Ridley) Moss, *Lemna minuta* H.B.K., *Lemna turionifera* Landolt, *Lindernia dubia* (L.) Pennell, *Ludwigia grandiflora* (Michaux) Greuter et Burdet, *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H. Raven, *Myriophyllum aquaticum* (Velloso) Verdcourt, *Oenothera biennis* gr., *Oxalis pes-caprae*, *Paspalum dilatatum* Poirer, *Paspalum distichum* L., *Pittosporum tobira* (Thonb.) Aiton fil., *Reynoutria japonica* Houtt., *Reynoutria sachalinensis* (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai, *Reynoutria x bohémika* J. Holub, *Rhododendron ponticum* L., *Robinia pseudo-acacia* L., *Rumex cristatus* DC., *Rumex cuneifolius* Campd., *Senecio inaequidens* DC., *Solidago*

*canadensis* L, *Solidago gigantea* Aiton., *Spartina anglica* C.E. Hubbard, *Sporobolus indicus* (L.) R. Br., *Symphytum asperum* gr., *Xanthium strumarium* gr, ...

### **ESSENCES LOCALES (Voir Annexe VI)**

Alisier blanc, Alisier torminal, Aubépines à un style, Aulne glutineux, Bouleau verruqueux, Bourdaine, Buis, Camérisier, Cerisier de Sainte Lucie, Charme commun, Charmille, Châtaigner, Chêne pédonculé, Chêne sessile ou rouvre, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Églantier commun, Érable champêtre, Frêne élevé, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Génévrier commun, Hêtre, Houx, If, Lierre, Lilas, Merisier, Néflier, Nerprun purgatif et alaterne, Noisetier, Noyer, Orme lisse, Orme des montagnes, Ormeau, Osier, Poirier sauvage, Pommier sauvage, Prunellier, Rosier, Saule blanc, Saule fragile, Saule marsault, Sorbier des oiseleurs, Sureau noir, Troène commun, Tilleul à petites feuilles, Viorne lantane, Viorne obier, ...

### **EXHAUSSEMENT DE SOL**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m.

### **EXTENSION**

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontal.

### **GABARIT-ENVELOPPE**

Le gabarit-enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie éventuellement admis aux articles 11 du présent règlement.

Il comprend généralement une verticale et un couronnement.

Le gabarit-enveloppe est tracé en bordure de voie, dans les plans perpendiculaires à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

### **HABITATION**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la Surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la Surface de plancher occupée par les artistes. Pour l'habitation affectée au logement social, Voir Logement locatif social.

### **HAIES MONO-SPECIFIQUES**

Les haies mono-spécifiques sont des haies composées par une seule variété d'essence.

### **HAUTEUR : CAS PARTICULIERS**

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

### **HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H)**

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Dans le cas de terrains en pente, les cotes moyennes du terrain d'assiette de la construction serviront de référence.

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

En cas de toiture dite « à la Mansard », la hauteur de la façade se mesure à la « ligne de Bris » (Arête horizontale qui forme le changement de pente entre le terrasson et le Bris).

### **HAUTEUR TOTALE (HT)**

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faitage ou le sommet de l'acrotère) par rapport au sol naturel.

Dans le cas de terrains en pente, les cotes moyennes du terrain d'assiette de la construction serviront de référence.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, éoliennes, ...)

## HAUTEUR DE LA FACADE

La hauteur de tous les plans façade se mesure ainsi :

- à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction, mesurée en tout point de la construction ;
- jusqu'au point d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan incliné de la toiture ou jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Elle n'inclut pas les murs pignons, les attiques, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans le gabarit-enveloppe, les cheminées, les saillies de cages d'escaliers ni d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

### INSTALLATION CLASSEE (L.511-1 du Code de l'environnement)

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,

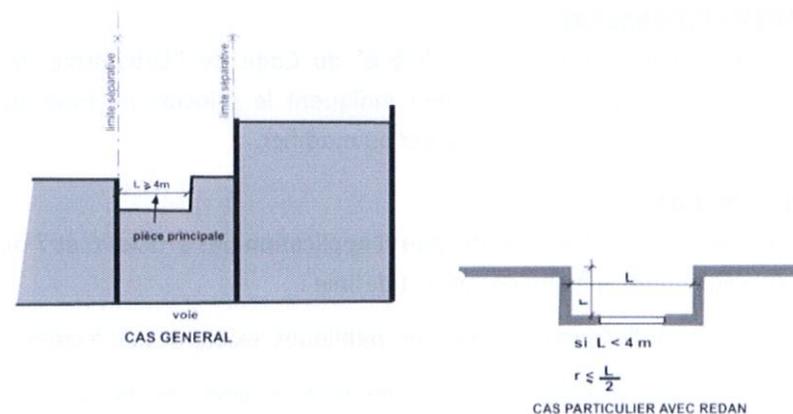
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable, d'enregistrement ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement

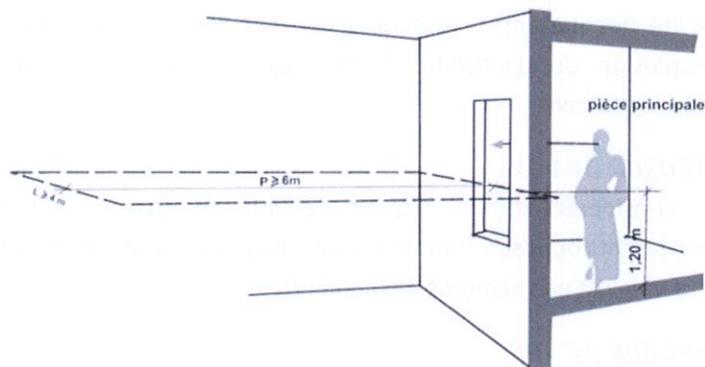
## LARGEUR DE VOIE

Est considérée comme largeur de voie, la distance entre les deux alignements opposés. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

## LARGEUR DE VUE



Elles possèdent, dans le cas de pièces traversantes ou de pièces d'angle délimitées par deux ou plusieurs façades, la plus importante superficie cumulée de clair de jour en façade.



SURFACE DEVANT RESTER DEGAGEE DEVANT UNE BAIE D'UNE PIECE PRINCIPALE

### LIAISON PIÉTONNIÈRE

En application de l'article L.123-1-5 § 6° du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent le principe de tracé de liaisons piétonnières à conserver, créer ou modifier.

### LIMITE DE VOIE

Sauf indication contraire explicite, pour l'application des articles 6 et 7 du présent règlement, la limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan,

Ne peuvent constituer une limite de voie :

- La limite de l'unité foncière avec une ou des sentes piétonnières non accessibles aux véhicules automobiles,
- La limite de l'unité foncière avec un ou des parcs publics de stationnement.

### LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

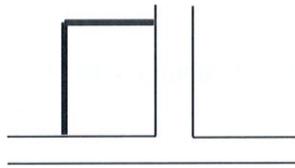


Fig 1

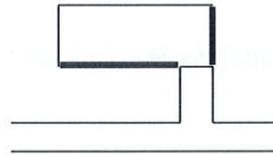


Fig 2

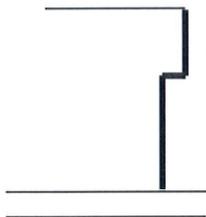


Fig 3

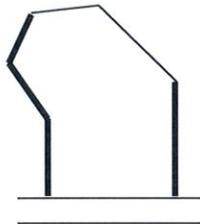


Fig 4

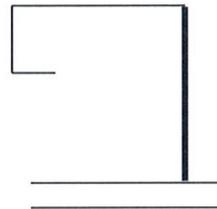


Fig 5

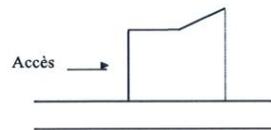


Fig 6

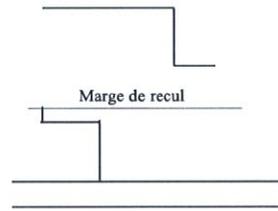


Fig 7

## LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

## LOTISSEMENT (L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

La dernière modification de la notion de lotissement date du 22 décembre 2012 (Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 - art. 2).

Désormais, « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis » (article L.442-1 du Code de l'Urbanisme).

La nouvelle réglementation précise, en fonction du nombre de terrains issus de la division, de la création de voies et d'équipements communs et de la localisation de l'opération, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager. Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## MARGES DE RECU

Retrait imposé à l'article 6 aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

### **MARGES DE RETRAIT / MARGES D'ISOLEMENT**

La marge de retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

La marge d'isolement est la distance séparant toutes constructions entre-elles.

Leur calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

#### - **Distance minimale (d)**

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge de recul ou d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes, ...).

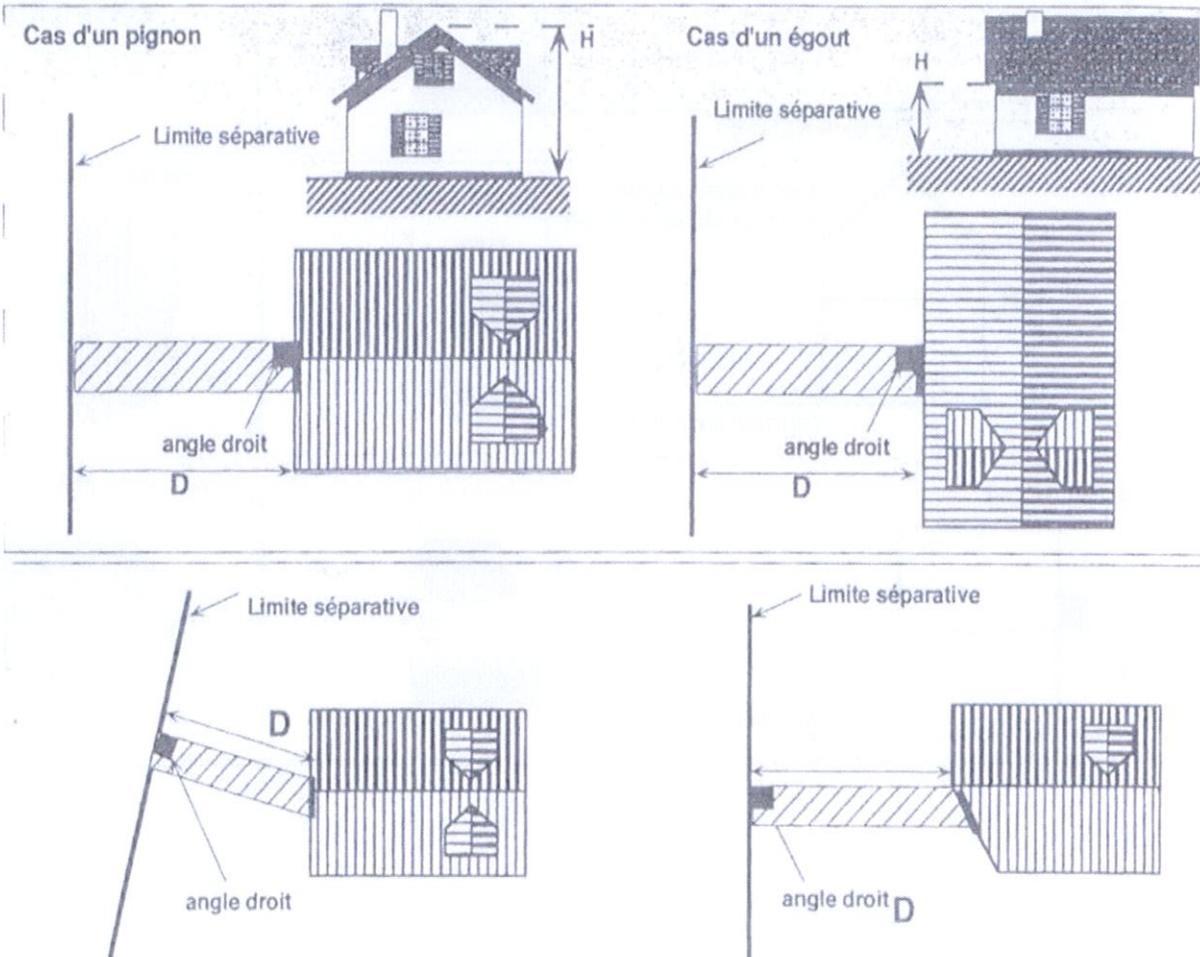
#### - **Longueur de vue (L)**

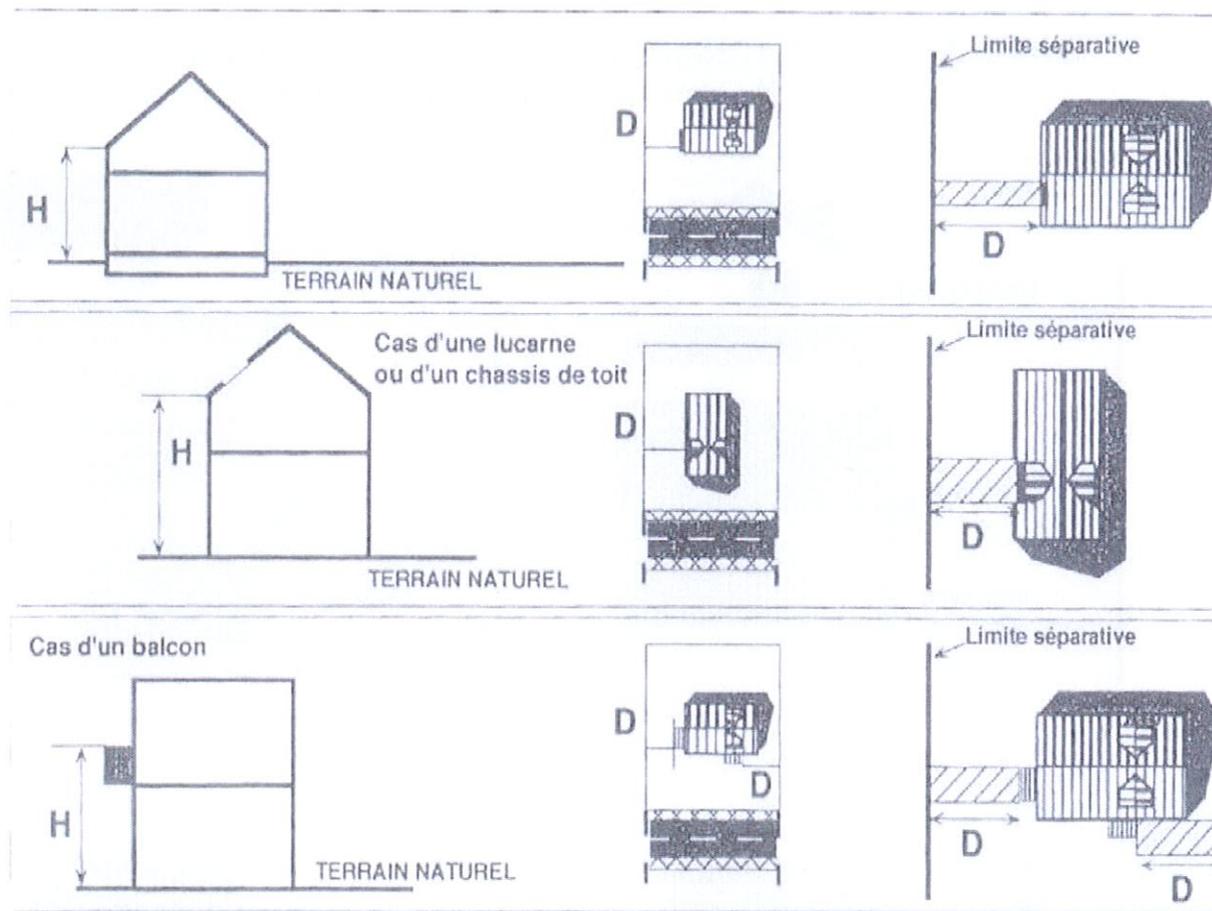
Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives ou des façades des autres bâtiments sur une même propriété, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

#### - **Modalités de calcul (cas L=H avec un minimum de 8 m)**

ARTICLE 7 -MODALITES DE CALCUL dans le cas des vues directes  
 $D = H$  avec un minimum de 8 mètres





### **MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR**

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, État, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le PLU est approuvé.

### **MODENATURES**

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

La modénature détermine le caractère des divers ordres d'architecture.

### **MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT IMPLANTES NON CONFORMEMENT A LA REGLE**

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments implantés non conformément à la règle sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble en ruine après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et

du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.),

- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers,
- de conforter un bâtiment dont la surface de plancher est inférieure à 40 m<sup>2</sup>,
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante,
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante.

### **NIVEAU**

Ne sont comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol.

### **NIVEAU EN ATTIQUE**

Niveau supérieur d'une construction, édifié en retrait de la façade.

### **NIVEAU DU TERRAIN NATUREL**

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

### **PAN COUPE**

Surface plane joignant deux murs, les empêchant de former un angle.

**VUE DIRECTE**

Sont considérés comme éléments constitutifs des vues directes:



Les fenêtres

Les portes-fenêtres

Les balcons

Les loggias

Les terrasses

Les lucarnes

Les gouttereaux

Les châssis de toit

Sont considérés comme éléments non constitutifs de vues directes:

Les ouvertures en sous-sol à moins de 0,60m du terrain naturel

Les ouvertures (placées à plus d' 1,90 m du plancher) y compris les ouvertures de toit

Les portes pleines

Les châssis fixes et verre opaque

Les terrasses situées à 0,60 m maxi du terrain naturel

Les ouvertures de dimensions inférieures à 0,50m x 0,50m

Dans ce cas, les règles des façades sans vues s'appliquent.

*Rappel: les pavés de verre sont des éléments de construction, à ce titre, ils ne sont pas considérés comme des vues.*

**PARCELLE**

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

**RESTAURATION**

Action visant à restaurer, réparer, ou remettre en bon état, dans le gabarit existant. La restauration ne permet pas de créer de nouvelle surface de plancher.

**SAILLIE OU SAILLIE TRADITIONNELLE**

On appelle saillie toute partie annexe des constructions qui dépasse la façade telle que balcons, bow-windows, auvents, marquises, seuils, socles, ...

**SECTEUR**

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UCa, secteur dans lequel le coefficient d'emprise au sol sera différente de celui de la zone UC).

**SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

**SUPERFICIE DU TERRAIN**

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, etc.) est celle de l'unité foncière.

La superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend :

- les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1,
- les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par l'article R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).

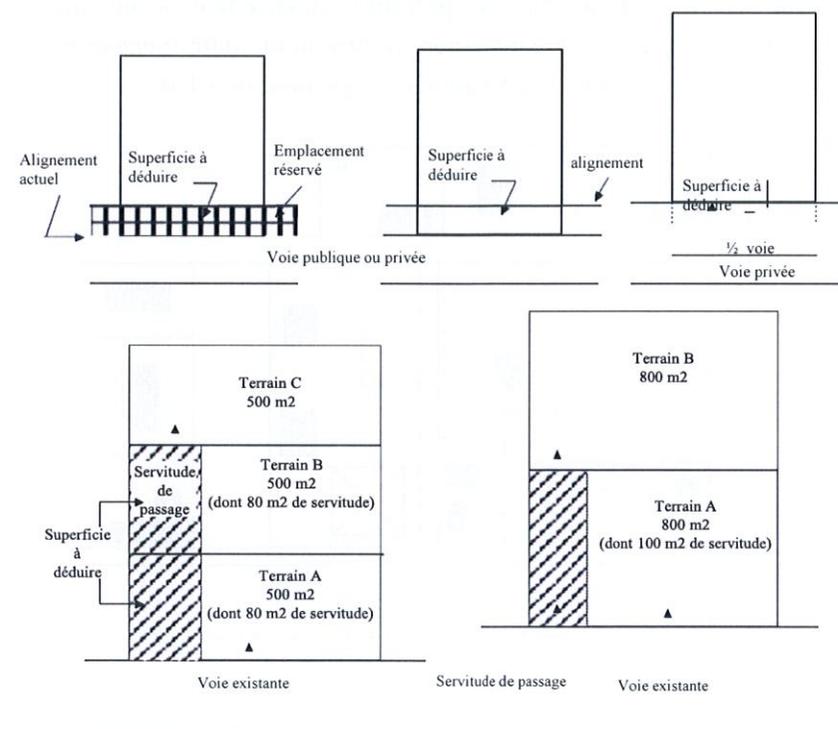
## SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE

On doit déduire de cette superficie :

1°) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet

considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

2°) Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts). Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

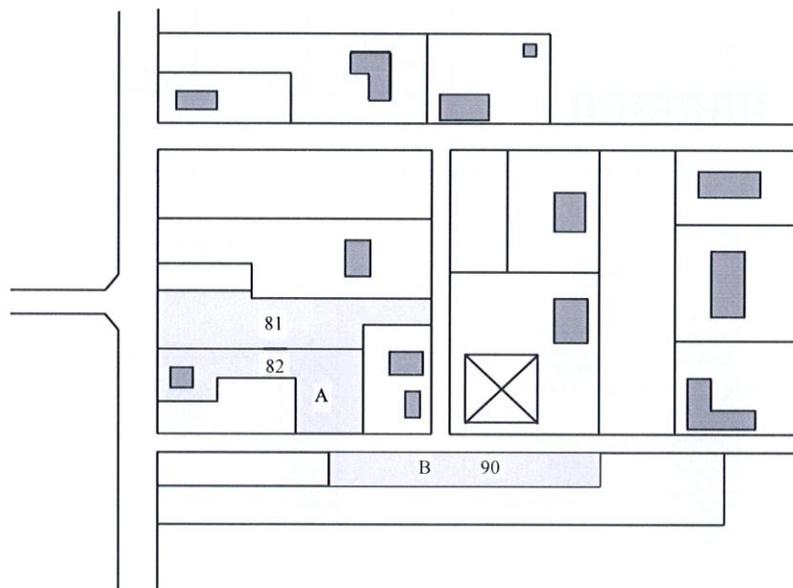
Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire. La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie. Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

**TERRAIN OU UNITE FONCIERE**

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



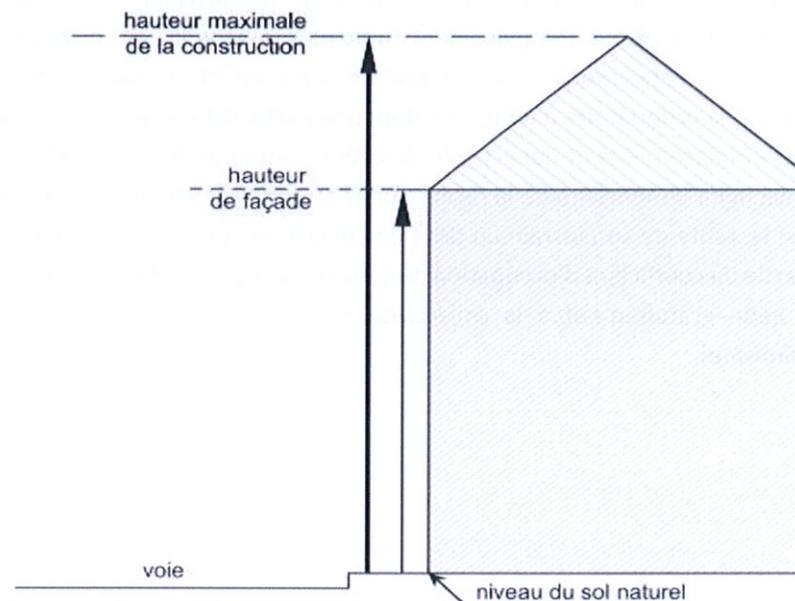
Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

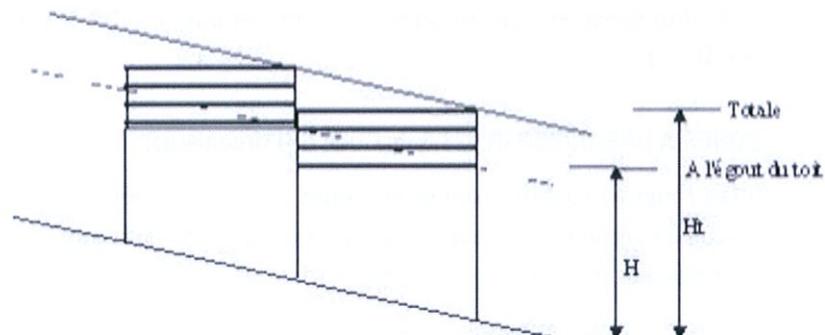
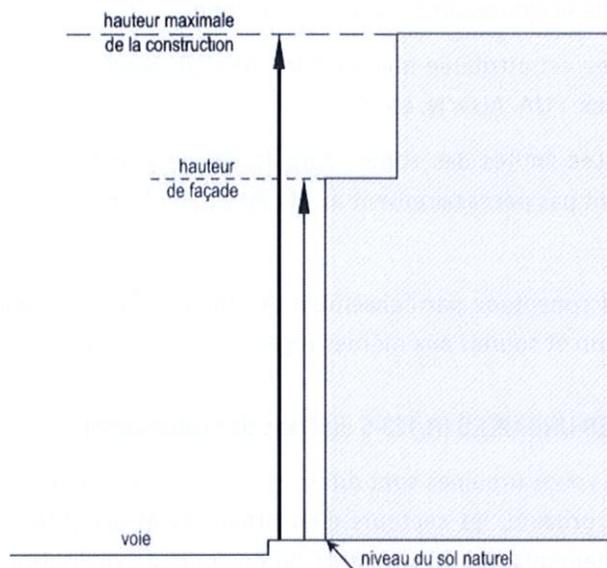
La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

**TERRAIN NATUREL**

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.





### VERANDA

Une véranda est un prolongement couvert de la maison existante sous forme de porche ou de galerie légère.

### VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, protection incendie, etc.).

### VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

### VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.

L'article 6 du règlement s'applique aux voies publiques et privées respectant deux critères :

- La voie doit desservir plusieurs propriétés.

- La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation motorisée.

## VOIE PUBLIQUE

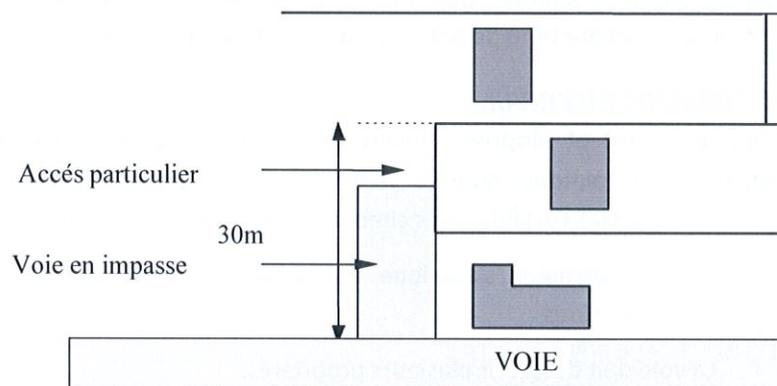
L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

## VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).



## ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones.

A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, AUa, N, etc.)

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

## ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, AUa, N, etc.).

### ZONES URBAINES (R.123-5 du Code de l'Urbanisme) :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex : UA, UI, ...).

### ZONES A URBANISER (R.123-6 du Code de l'Urbanisme) :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les

orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

### **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (R.123-8 du Code de l'Urbanisme) :**

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

### **ANNEXE II : RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU PLU**

(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

Article R.111-2 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Article R.111-4 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Article R.111-15 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1<sup>er</sup> janvier 1978)

(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Article R.111-21 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

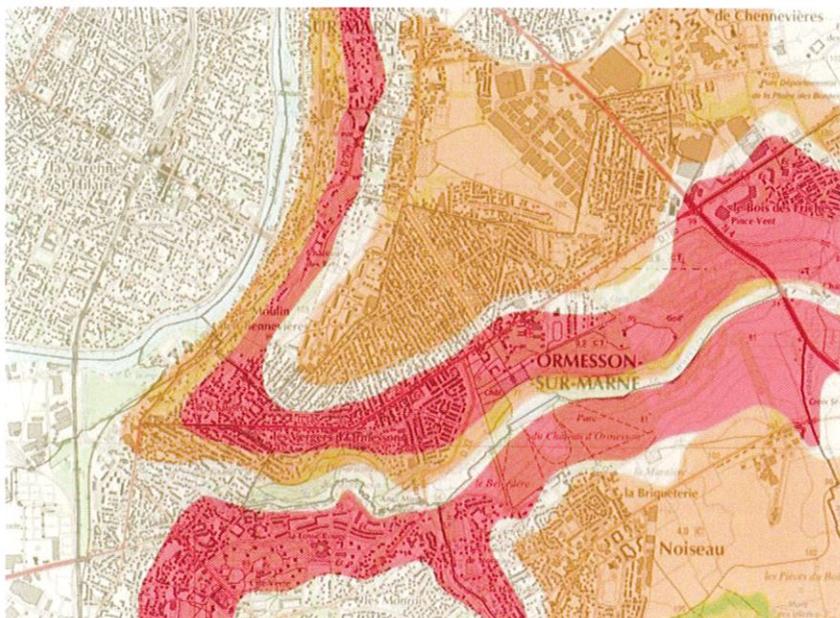
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

## ANNEXE III : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

### Contexte

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années. La procédure concerne ainsi 4100 communes en France.

Comme le montre la carte réalisée par le BRGM et publiée sur Internet sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr), la commune d'Ormesson-sur-Marne est concernée par ce problème.



Carte d'aléa d'Ormesson-sur-Marne



### Limite de validité des cartes d'aléa publiées par le BRGM :

L'échelle de validité des cartes départementales d'aléa ainsi établies est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à 1/50 000. Le degré de précision et de fiabilité des cartes d'aléa est limité en partie par la qualité de l'interprétation qui a permis leur élaboration (identification et hiérarchisation des formations à composante argileuses), mais surtout par la qualité des observations qui ont permis la réalisation des cartes géologiques, point de départ de l'étude. En particulier, les hétérogénéités lithologiques, qui caractérisent de nombreuses formations géologiques, ne sont pas toujours bien identifiées sur les cartes actuellement disponibles.

Les cartes géologiques sont initialement levées sur des fonds topographiques à l'échelle du 1/25 000. La précision du report des limites d'affleurement est donc satisfaisante à l'échelle du 1/50 000. En revanche, il ne faut jamais perdre de vue qu'une carte géologique comporte une part

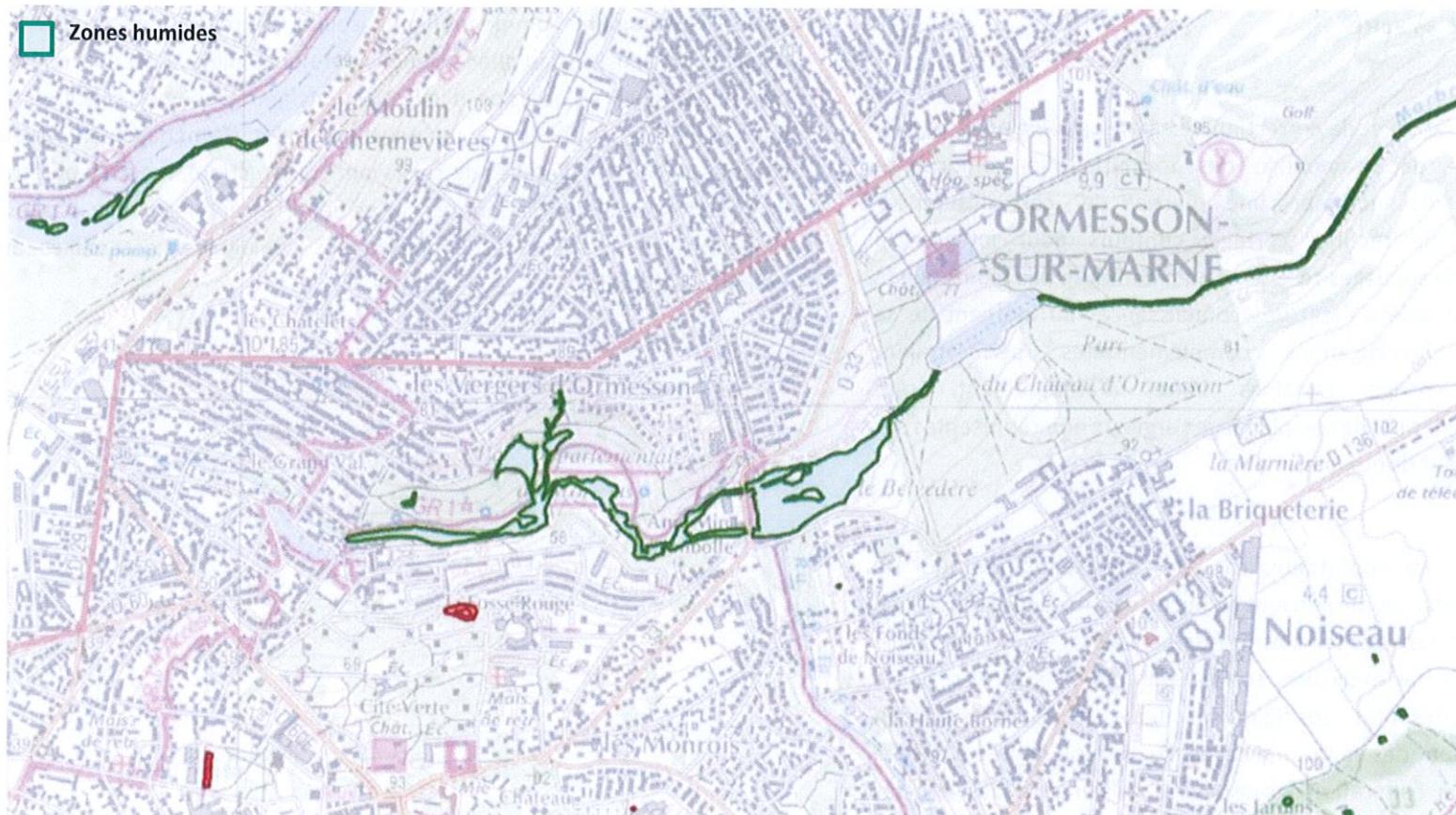
de subjectivité liée à l'expertise propre de l'auteur et que, en particulier, les formations les plus superficielles peuvent faire l'objet d'interprétations diverses d'une feuille à l'autre.

Le travail d'harmonisation et de correction des cartes géologiques, en vue d'établir une carte départementale des formations à composante argileuse, permet de gommer une partie de ces différences d'interprétation et de rectifier certains contours pour intégrer la connaissance issue de sondages récents. Il n'en demeure pas moins que la carte ainsi élaborée reflète l'état des connaissances au moment de sa publication. Des investigations complémentaires permettraient probablement de corriger certaines limites d'affleurement, voire d'identifier de nouvelles poches ou plaquages argileux non représentés sur les cartes actuellement disponibles.

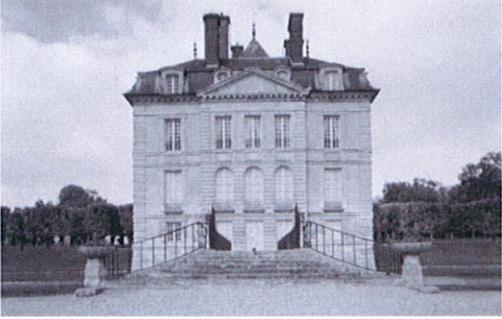
Ces considérations sont importantes car elles expliquent pourquoi les cartes d'aléa ainsi élaborées ne peuvent en aucun cas prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains présents en surface ou sub-surface. En particulier il n'est pas exclu que, sur les secteurs considérés d'aléa a priori nul (qui sont présentés sans figure spécifique sur les cartes d'aléa), se trouvent localement des zones argileuses d'extension limitée. Celles-ci peuvent être liées à l'altération localisée des calcaires, à des lentilles argileuses intercalées ou à des placages argileux non cartographiés, correspondant notamment à des amas glissés en pied de pente. A l'échelle de la parcelle constructible, elles sont en tout cas de nature à provoquer des sinistres isolés.

Inversement, il est possible que, localement, certaines parcelles, situées pourtant dans un secteur dont l'aléa retrait-gonflement des argiles a été évalué globalement comme non nul, soient en réalité constituées de terrains non sensibles au phénomène, voire non argileux. Ceci pourra être mis en évidence à l'occasion d'investigations géotechniques spécifiques, par exemple en prévision à un nouveau projet d'aménagement (d'où l'intérêt de ce type d'études de sols avant construction), mais n'a pu être identifié lors de la réalisation des cartes départementales d'aléa, basées, rappelons-le, sur l'état des connaissances géologiques accessibles au moment de l'étude.

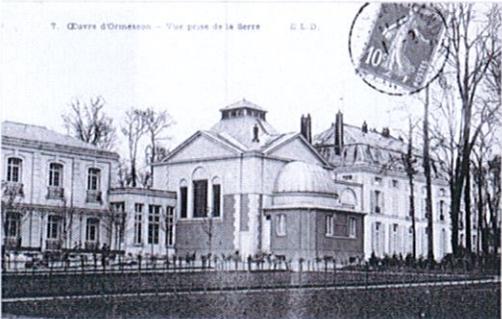
**ANNEXE IV : ZONES HUMIDES IDENTIFIEES DANS LE SAGE**



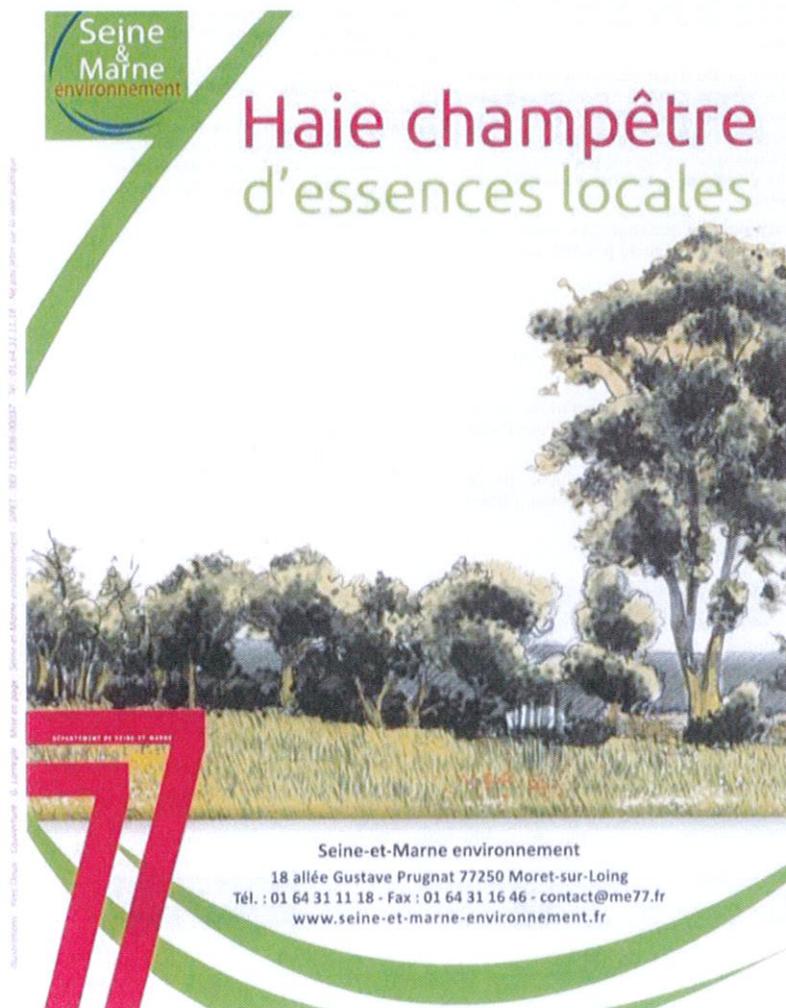
**ANNEXE V : BÂTIMENTS REMARQUABLES**

Section cadastrale	Parcelle Cadastrale	Présentation
AN	14	1 - Château d'Ormesson 
AK	233	2 - Foyer des anciens (ancienne école) 

Section cadastrale	Parcelle Cadastrale	Présentation
AP	3	3 - Eglise paroissiale Notre Dame 
AP	8	4 - Mairie 

Section cadastrale	Parcelle Cadastrale	Présentation
AP	132	<p>5 - Chapelle de l'ancien sanatorium</p> 
AP	132	<p>6 – Pavillon d'entrée de Jean Prouvé</p> 

## ANNEXE VI : ESSENCES LOCALES A PRIVILEGIER, ESPECES INVASIVES A PROSCRIRE



**Seine & Marne environnement**

# Haie champêtre d'essences locales

Seine-et-Marne environnement  
18 allée Gustave Prugnat 77250 Moret-sur-Loing  
Tél. : 01 64 31 11 18 - Fax : 01 64 31 16 46 - contact@me77.fr  
www.seine-et-marne-environnement.fr

Illustrations : Yves Chouat - Climatvive.com - G. Lamy - Seine-et-Marne environnement - SMART - 001 731 896 0037 - 3e - 03 44 21 11 18 - 4e page, 1ère et 2e pages

### Qu'appelle-t-on haie champêtre ?

C'est un **écosystème arbusatif linéaire** composé de diverses essences sauvages locales (indigènes).

Ces espèces ont conservé une diversité génétique importante qui leur permet d'être parfaitement **adaptées au climat et aux sols locaux** (adaptation aux micro-organismes locaux). Pour les mêmes raisons, elles sont **plus robustes et moins sensibles aux maladies**.

En outre, elles ont un **intérêt pour la biodiversité** très supérieur aux exotiques, horticoles et autres variétés hybrides. En effet, les indigènes sont les **plantes hôtes privilégiées de la faune locale**, notamment des insectes et de leurs larves qui ont co-évolué et se sont adaptés spécifiquement à ces végétaux.

Plus les végétaux sont diversifiés, plus la biodiversité et la résistance augmentent par un système subtil d'interactions et interdépendances.

Outre le rôle ancestral de séparateur de parcelle, les haies champêtres jouent des **rôles écologiques importants** : effet brise-vent, limitation de l'érosion et de l'importance des crues, captation et épuration des eaux de ruissellement, fixation d'éléments nutritifs, continuité écologique (trame verte), fourniture de bois de chauffage, de bois d'œuvre, etc.

Ce sont aussi des éléments essentiels pour **marquer et structurer un paysage**, un jardin...

Ainsi, une haie champêtre est un écosystème d'un **grand intérêt écologique, paysager et économique** qui peut se maintenir et se régénérer durant plusieurs siècles avec un entretien minimal (tout au plus une taille annuelle).

### Choix des essences

→ Choisir des **essences sauvages locales de Seine-et-Marne**.

Vous pouvez pour cela consulter l'**Atlas de la flore de Seine-et-Marne** réalisé par le Conseil général ou les listes établies par Seine-et-Marne environnement (disponibles en ligne sur le site : [www.seine-et-marne-environnement.fr](http://www.seine-et-marne-environnement.fr))

→ Utiliser obligatoirement le **nom scientifique en latin** des espèces lors des commandes auprès des pépiniéristes afin de garantir le caractère local

et sauvage des plants et d'éviter la fourniture de cultivars horticoles ou d'essences inappropriées.

→ Pour trouver les essences adéquates, privilégiez les **revendeurs de plants forestiers** plutôt que les pépiniéristes classiques.

→ **Mélanger et diversifier les espèces** : la haie sera plus accueillante pour la faune.

### Qualité des plants

- Choisir des **plants jeunes** : plus un arbre est jeune (1 à 3 ans), plus il a de chances de reprendre (le prix d'achat est aussi moindre).

- Préférer des **arbres à racines nues** (moindre coût et meilleure reprise).

- Utiliser des **plants frais** et les planter tout de suite.



## Préparation du terrain

- **Faucher** préalablement la zone.
- **Baliser chaque unité de linéaire** (10 m x 2 m) avec des piquets et la disposer à plus de 50 cm de la limite de propriété (pour les haies de moins de 2 m de hauteur).
- **Labourer** ensuite le terrain sur la surface à planter à l'aide d'une bêche, d'un motoculteur ou d'une petite charrue afin d'ameublir le sol.

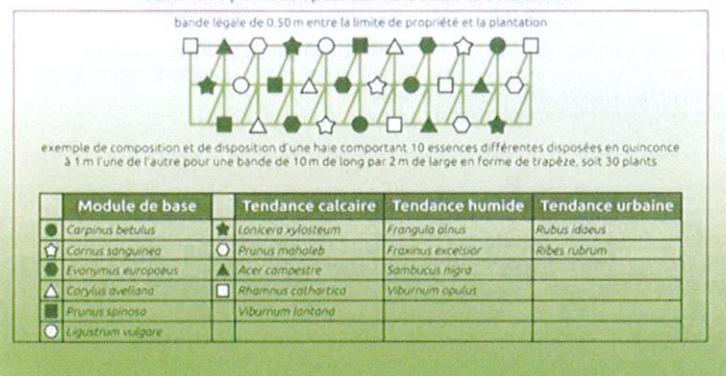
- **Planter immédiatement.** Sinon, mettre les plants en jauge le moins longtemps possible. Pour cela, installer les plants dans une tranchée, couvrez les mottes avec de la terre légère ou du sable jusqu'au tronc et arrosez légèrement si la terre est sèche.
- **Ne tailler que les racines abimées.** Conserver le plus possible de chevelu racinaire.
- **Idéalement, réaliser un pralinage** du système racinaire: le plonger dans 1/3 de terre, 1/3 de bouse de vache fraîche, 1/3 d'eau (ou mélange eau/terre/compost).
- **Positionner le plant sans enfouir son collet.** Ne pas plier les racines vers le haut.

**À noter:** afin de pouvoir planter sans attendre, il est préférable de réaliser les trous un peu avant la réception des plants. Le volume du trou devra être **supérieur d'un tiers** au volume du système racinaire.

## Plantation

- **Replacer la terre affinée** (après avoir cassé les mottes) tout en maintenant le plant droit et en le remuant légèrement afin de bien répartir la terre entre les racines.
- **Tasser légèrement le sol et former une cuvette d'arrosage** à la fin du remblayage.
- **Arroser abondamment** (jusqu'à 10 l) pour un jeune plant)
- Mettre en place un **paillage naturel**.
- **Planter hors période de gel de fin octobre à fin mars** pour les végétaux en racines nues ou en motte.
- **Alterner les plants** (ne pas faire de linéaire monospécifique).

Schéma de plantation pour une haie basse de 10 m sur 2 m



## Entretien

- **Recharger en paillage** la deuxième année mais ne pas entretenir mécaniquement (surtout avec des engins tels que les débroussailluses: risque de blessures au pied des plants).
- Dans le cas de la plantation d'une haie champêtre, les **essences arbustives sauvages locales** se développant spontanément sont les bienvenues. Leur **parfaite adaptation et leur robustesse** sont recherchées afin de densifier la future haie et compenser les pertes éventuelles.
- **Maintenir le balisage des piquets** par paillage ou fauchage du pourtour jusqu'à ce

que les végétaux aient atteint une hauteur suffisante.

- **Après les 3 premières années, tailler le haut de la haie afin de la densifier et délimiter sa hauteur définitive.**

Les années suivantes, un entretien annuel est suffisant.

La taille est possible **toute l'année** sauf lors du débourrement (apparition des feuilles) et juste avant la descente de sève (chute des feuilles). Éviter également la saison de nidification des oiseaux (mi-mars / mi-août).

## Législation

Le cadre légal général définit les règles suivantes:

- Une haie qui sera taillée à **plus de 2 m de hauteur doit être plantée à au moins 2 m de la limite de copropriété,**
- une haie qui sera taillée à **2 m maximum de hauteur doit être plantée à au moins 50 cm de la limite de copropriété.**

Cependant, une commune ou une copropriété peuvent modifier ces règles. Ce sont alors celles qu'il faut suivre.

Il est donc impératif de consulter avant toute plantation, les règlements en vigueur pour la parcelle concernée.

⚠ Les propriétés médicinales citées (cf *La Flore forestière française - Tome 1 : plaines et collines*, Rameau) ne sont valables que dans des conditions de préparation, de dosage très précises. SEME dégage toute responsabilité concernant les conséquences des usages des plantes citées dans ce document.

## Pour nous contacter :



Seine-et-Marne environnement

18 allée Gustave Prugnat  
77250 MORET-SUR-LOING

Tél : 01 64 31 11 18

Email : contact@me77.fr

[www.seine-et-marne-environnement.fr](http://www.seine-et-marne-environnement.fr)

Suivez-nous !

[www.facebook.com/Seine-et-Marne-environnement](https://www.facebook.com/Seine-et-Marne-environnement)

@SEME\_77



Liste des espèces invasives

Liste d'espèces à joindre aux marchés publics visant à des plantations ou semis.

Liste des espèces végétales invasives avérées.

(Les espèces dans les cases grisées sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.)

Espèces	Famille	Origine
Acacia dealbata Willd.	Fabaceae	Australie
Acacia saligna (Labill) Wenfl. Fil.	Fabaceae	Australie
Acer negundo L.	Aceraceae	N. Am.
Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
Ambrosia artemisiifolia L.	Asteraceae	N, Am.
Aristolochia sempervirens L.	Aristolochiaceae	C. et E. Med.
Artemisia verlotiorum Lamotte	Asteraceae	E. Asie

## ANNEXES

Espèces	Famille	Origine
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) OC.	Brassicaceae	EuroSib.
<i>Bidens connota</i> Willd.	Asteraceae	N Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et Subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.

Espèces	Famille	Origine
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am

## ANNEXES

Espèces	Famille	Origine
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus</i> x <i>laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum</i> <i>mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Impatiens</i> <i>glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon</i> <i>major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.

Espèces	Famille	Origine
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum</i> <i>aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxatidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poirlet	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thonb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. /Asie / Orient
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria</i> <i>sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie

## ANNEXES

Espèces	Famille	Origine
<i>Reynoutria</i> x <i>bohemika</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron</i> <i>ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. Ibér.
<i>Robinia</i> pseudo- <i>acacia</i> L.'	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton.	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobotus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, Subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase - pers.

Espèces	Famille	Origine
<i>Xanthium</i> <i>strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit