

Plan Local d'Urbanisme



Pièce 4.1 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant le projet de PLU le : 09 avril 2026



Titre 1 - Dispositions générales	7
Article 1 – Champ d’application.....	7
Article 2 – Portée du règlement à l’égard des autres législations relatives à l’occupation des sols.....	7
Article 3 – Adaptations mineures.....	12
Article 4 – Division du territoire en zones.....	13
Article 5 - Dispositions règlementaires repérées au règlement graphique.....	13
Article 6 - Dispositions règlementaires écrites générales.....	19
Titre 2 – Dispositions spécifiques par zone	25
Règlement de la zone UA	25
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	26
Article UA 1 : Interdiction et limitation d’usages et affections des sols et natures d’activité.....	26
Article UA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	28
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	29
Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	29
Article UA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	32
Article UA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords.....	37
Article UA 6 : Stationnement.....	38
Règlement de la zone UB	41
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	42
Article UB 1 : Interdiction et limitation d’usages et affections des sols et natures d’activité.....	42
Article UB 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	44
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	45
Article UB 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	45
Article UB 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	48
Article UB 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords.....	52
Article UB 6 : Stationnement.....	53
Règlement de la zone UC	56
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	57
Article UC 1 : Interdiction et limitation d’usages et affections des sols et natures d’activité.....	57
Article UC 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	58
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	59
Article UC 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	59
Article UC 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	62
Article UC 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords.....	66
Article UC 6 : Stationnement.....	67
Règlement de la zone UD	69
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	70
Article UD 1 : Interdiction et limitation d’usages et affections des sols et natures d’activité.....	70
Article UD 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	72

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	73
Article UD 3 : Volumétrie et implantation des constructions	73
Article UD 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	75
Article UD 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords.....	80
Article UD 6 : Stationnement.....	80
Règlement de la zone UE	83
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	84
Article UE 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité	84
Article UE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	86
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	87
Article UE 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	87
Article UE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	89
Article UE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords	94
Article UE 6 : Stationnement	95
Règlement de la zone UF	96
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	97
Article UF 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité	97
Article UF 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	99
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	100
Article UF 3 : Volumétrie et implantation des constructions	100
Article UF 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	103
Article UF 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords	108
Article UF 6 : Stationnement	109
Règlement de la zone UG	111
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	112
Article UG 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité	112
Article UG 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	114
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	115
Article UG 3 : Volumétrie et implantation des constructions	115
Article UG 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	117
Article UG 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords	121
Article UG 6 : Stationnement	121
Règlement de la zone UP	123
Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	124
Article UP 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité	124
Article UP 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	126
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	127
Article UP 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	127
Article UP 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	128
Article UP 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords	131

SOMMAIRE

Article UP 6 : Stationnement	131
Règlement de la zone UR	133
Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	134
Article UR 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité	134
Article UR 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	136
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	137
Article UR 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	137
Article UR 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	140
Article UR 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords	143
Article UR 6 : Stationnement	143
Règlement de la zone UX	145
Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	146
Article UX 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité.....	146
Article UX 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	148
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	149
Article UX 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	149
Article UX 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	151
Article UX 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords.....	153
Article UX 6 : Stationnement.....	154
Règlement de la zone UZ	156
Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	157
Article UZ 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité	157
Article UZ 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	159
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	160
Article UZ 3 : Volumétrie et implantation des constructions	160
Article UZ 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	160
Article UZ 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords	162
Article UZ 6 : Stationnement	162
Règlement de la zone 1AUA	164
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	165
Article 1AUA 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité	165
Article 1AUA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	167
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	168
Article 1AUA 3 : Volumétrie et implantation des constructions	168
Article 1AUA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	171
Article 1AUA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords	174
Article 1AUA 6 : Stationnement	176
Règlement de la zone 1AUE.....	178
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	179
Article 1AUE 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité	179

SOMMAIRE

Article 1AUE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	181
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	182
Article 1AUE 3 : Volumétrie et implantation des constructions	182
Article 1AUE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	184
Article 1AUE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords.....	186
Article 1AUE 6 : Stationnement.....	186
Règlement de la zone 1AUX	188
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	189
Article 1AUX 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité	189
Article 1AUX 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	191
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	192
Article 1AUX 3 : Volumétrie et implantation des constructions	192
Article 1AUX 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	194
Article 1AUX 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords	196
Article 1AUX 6 : Stationnement	198
Règlement de la zone 2AU.....	199
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	200
Article 2AU 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité.....	200
Article 2AU 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	200
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	201
Article 2AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions	201
Article 2AU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	201
Article 2AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	201
Article 2AU 6 : Stationnement.....	201
Règlement de la zone A	202
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	203
Article A 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité	203
Article A 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	205
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	206
Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	206
Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	208
Article A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords	211
Article A 6 : Stationnement	211
Règlement de la zone N.....	212
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	213
Article N 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité.....	213
Article N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	216
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	217
Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	217

SOMMAIRE

Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	219
Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords	222
Article N 6 : Stationnement	222
Titre 3 - Annexes	223
1 Glossaire	224
2 Définition des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme	236
3 Liste des emplacements réservés	240
4 Liste des éléments du patrimoine bâti repérés	240
5 Nuancier des teintes pour les enduits de façades, les menuiseries et les portails, portillons, ferronnerie et les clôtures	240
6 Circulation agricole	242
7 Règlement du service d'assainissement collectif et de gestion des eaux pluviales	243
8 Règlement du service d'assainissement non-collectif	243
9 Zonage d'assainissement	243
10 Règlement de collecte des déchets	243
11 Guide sur les essences végétales locales	243
12 Guide du RNSA sur la végétation en ville	243

Titre 1 - Dispositions générales

Article 1 – Champ d'application

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Bussy-Saint-Georges.

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

- article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
- article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
- article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
- article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
- article R.111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
- article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
- article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysages naturels ou urbains.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU :

- les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU,
- les périmètres de droit de préemption urbain,
- la réglementation sur l'archéologie préventive : toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
- L'arrêté ministériel du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments
- L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

2.1 Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

En application des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées au projet pris dans son ensemble.

2.2 Aires de stationnement

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (calculé à partir de la limite parcellaire, à moins de 300 mètres en zone UA et 1AUx (et ses sous-secteurs) et à moins de 100 mètres dans les autres zones) aux conditions spécifiées par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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 par les articles L.151-30 à L.151-37 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lorsqu'une aire de stationnement sera réalisée, elle prendra en compte les obligations prévues par les articles L.113-12 et L.113-13 du Code de la construction et de l'habitation concernant l'accessibilité et la réalisation d'aires de stationnement équipées pour la recharge de véhicules électriques et hybrides rechargeables.

◆ Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.
- Pour tout parc de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments

Pour toutes les destinations et sous-destinations, les dispositions suivantes s'appliquent :

- En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :
 - o réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires, à moins de 300 mètres en zone UA et en zone 1AUX et à moins de 100 mètres dans les autres zones.
 - o acquisition de places de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont

DISPOSITIONS GENERALES

nécessaires, à moins de 300 mètres en zone UA et en zone 1AUX et à moins de 100 mètres dans les autres zones.

- o concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires, à moins de 300 mètres en zone UA et en zone 1AUX et à moins de 100 mètres dans les autres zones.
 - o exonération pour les équipements publics et d'intérêts collectifs dans le cas d'une extension ou d'une annexe
 - o dans un rayon de 100 mètres (de 300 mètres pour la zone UA), possibilité de mutualisation des places de stationnement entre les équipements publics ou d'intérêts collectifs
- ◆ Dimensions minimales des places de stationnement de véhicule
- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o longueur : 5 mètres, 10 mètres pour une place double ;
 - o largeur : 2,50 mètres.
 - En cas de stationnement en épi :
 - o longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - o largeur : 2,50 mètres.
 - En cas de stationnement longitudinal :
 - o longueur : 5 mètres ;
 - o largeur : 2,50 mètres.
- ◆ Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement
- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
 - Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « glossaire ».
 - Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
 - Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.
- ◆ Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues
- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues non motorisés ou non adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
 - Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions.
 - 1 place = 1,5 m² de surface de plancher
 - L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisées peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
 - A minima, 70% de la surface de local ou abri pour vélo sera aménagée en rez-de-chaussée, et à proximité de l'accès, avec un accès direct sur l'extérieur. Le cas échéant, le reste de la surface sera aménagée en sous-sol.
 - Pour les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, il est possible d'aménager jusqu'à 100% de la surface de stationnement pour les véhicules deux roues non motorisés en sous-sol.

DISPOSITIONS GENERALES

- Le local pourra être composé de racks permettant un stationnement en hauteur ou en double niveau et pourra intégrer des dispositifs fixes permettant l'attache du cadre ou d'une roue.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les véhicules deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

2.3 Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment légalement édifié à la date d'approbation du PLU vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.4 Permis de démolir

En application de la délibération n°2025.00070 du Conseil Municipal de Bussy-Saint-Georges instaurant le Permis de Démolir sur l'ensemble du territoire communal (pièce n°5.13c du PLU), les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir, au titre de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ou d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager) valant démolition.

2.5 Ravalement de façades

En application de la délibération n°2025.00069 du Conseil Municipal de Bussy-Saint-Georges (pièce n°5.13b du PLU), les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante, au titre de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

2.6 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L. 111-7 et suivants et R. 111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

2.7 Clôtures

En application de la délibération n°2012.12.4819 du Conseil Municipal de Bussy-Saint-Georges (pièce n°5.13a du PLU), toutes les clôtures (à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole) sont soumises à déclaration préalable, au titre de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les constructions ainsi que les clôtures existantes sur la propriété et à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Dans le cas d'une impossibilité technique, leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
- Lorsque le terrain est en forte pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne. Chaque palier sera délimité par un pilier.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- Les clôtures en limites séparatives et en limites de voie et d'emprises publiques doivent prévoir des ouvertures ponctuelles au niveau du sol pour faciliter le déplacement de la petite faune.

Dispositions particulières

DISPOSITIONS GENERALES

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Des hauteurs supérieures à celles prescrites dans la zone pourront être autorisées pour des raisons de sécurité dûment justifiées.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quel que soit la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

2.8 Protection, risques, nuisances

2.8.1 Préservation des sources

Dans un rayon de 10 mètres autour des sources :

- tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit.
- les nouvelles annexes et extensions aux habitations existantes sont limitées à 20m² cumulés.

La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.

Cette protection s'applique également aux sources inconnues à ce jour.

2.8.2 Retrait-gonflement des sols argileux

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Les précautions de construction dans les zones argileuses décrites dans la pièce 5.8b « Guide de construction – Retrait gonflement des argiles » doivent en conséquence être respectées.

2.8.3 Nuisances sonores

Les bâtiments concernés par une marge d'isolement acoustique contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres devront se conformer aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Ces marges concernent les infrastructures suivantes :

- La voie ferrée est de type 3 : Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- L'autoroute A4 est de type 1 : Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- La route RD406 est de type 4 : Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

2.8.4 Pollutions et qualité des sols

Si l'existence d'une pollution des sols était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

2.9 Essences végétales

Dans toutes les zones à l'exception de la zone A :

DISPOSITIONS GENERALES

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes présentées dans la pièce 4.1.5 « Liste des essences végétales locales » devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.
- Afin de limiter les risques pour la santé, la plantation d'essences végétales présentant un potentiel allergisant fort identifiées au guide de RNSA (pièce 4.1.6) est proscrite.

Article 3 – Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

3.1 Illustrations du règlement

Dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

3.2 Dérogations au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'Urbanisme). La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public (aucun dépassement de l'alignement de la rue n'est autorisé). L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

3.3 Les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la destination n'est plus autorisée dans la zone

Le chapitre 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du Code de l'Urbanisme).

3.4 Exonération pour les bâtiments existants avant approbation du PLU

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, peuvent être autorisés, pour tout type de constructions :

- des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non conformes aux articles ;
- des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions, qu'ils soient ou non conformes aux articles.

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des monuments historiques, des dérogations aux règles du PLU peuvent être accordées, par décision motivée, par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme.

Article 4 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

Article 5 - Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

5.1 Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc) mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

5.2 Les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

5.3 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments doivent répondre critères cumulatifs suivants :

DISPOSITIONS GENERALES

- bâtiment d'intérêt architectural ;
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural ;
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- bon état du bâtiment (existence notamment des murs porteurs).

5.4 Linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

- **Pour les linéaires commerciaux de catégorie 1 : secteur Rocade Croix Saint-Georges**

Le long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux » à protéger, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être destinés à l'artisanat et commerce de détail ou à la restauration.

Le changement de destination des locaux commerciaux en une autre destination qu'artisanat et commerce de détail ou à la restauration est interdit.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie (en retrait ou à l'alignement) concernée par le linéaire.

Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que halle d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage, etc. Le changement de destination peut être autorisé si celui s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce ou de l'activité de service.

- **Pour les linéaires commerciaux de catégorie 2 : secteur centre-ville et Sycomore**

Le long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux » à protéger, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être destinés à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration ou aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée en une autre destination qu'artisanat et commerce de détail, à la restauration ou aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdite ;

Les locaux commerciaux dont la destination est déjà à vocation d'artisanat et commerce de détail ne peuvent pas changer de destination.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie (en retrait ou à l'alignement) concernée par le linéaire.

Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que halle d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage, etc. Le changement de destination peut être autorisé si celui s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce ou de l'activité de service.

5.5 Polarités commerciales identifiées au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs de polarités commerciales identifiées au règlement graphique, des règles d'implantation préférentielle s'appliquent.

Pour les deux types de polarités :

- Les types de commerces concernés par ces dispositions sont les commerces de détail, les ensembles commerciaux, les drives.

DISPOSITIONS GENERALES

- **Pour les polarités commerciales identifiées comme « Centralités urbaines » : Centre-ville et ZAC du Sycomore**

Les pôles de centralités urbaines accueillent préférentiellement les commerces d'une surface de vente maximale de 1 000 m², hormis dans le cadre d'opérations d'ensemble et mixtes où la surface de vente n'est pas limitée.

Dans la polarité commerciale Centre-Ville, les règles de stationnement pour les constructions à vocation d'artisanat et commerce de détail concernées par cette prescription ne s'appliquent pas aux locaux de moins de 100 m² de surface de vente.

- **Pour les polarités commerciales identifiées comme « Pôle commercial structurant » : Entrée de ville Ouest (Lot LDV5)**

Les pôles commerciaux d'importance de niveau structurant accueillent préférentiellement les commerces d'une surface de vente minimale de 300 m².

L'implantation de commerces de moins de 300 m² sur le secteur est autorisée à condition que leur fonctionnement participe à la vocation de loisirs, culturelle ou high-tech du site.

5.6 Patrimoine bâti recensé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme les dispositions suivantes sont applicables :

- La démolition des constructions n'est autorisée qu'à condition qu'il s'agisse des stratifications historiques parasites altérant l'image cohérente de l'ensemble bâti ou qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Sur les bâtiments, hors équipement public, la modification partielle est autorisée sur certains éléments, sous réserve d'un projet d'ensemble visant la mise en valeur de l'immeuble, sous réserve qu'elle s'inscrive dans le sens d'une restauration ou d'une restitution d'éléments disparus ou sous réserve d'une restitution des gabarits et compositions d'origine.
- Les travaux concernant l'adaptation des locaux, afin d'intégrer les normes d'accessibilité, de sécurité et de confort actuels sont autorisés sans toutefois remettre en cause l'image générale du bâtiment ou dénaturer les éléments de modénature ou de décor des façades, sauf à revenir à un état antérieur plus satisfaisant.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modification d'aspect de la construction, de sa modénature et de son décor. Les façades décorées en aplat ou en relief ne pourront recevoir de surépaisseur masquant les décors. Seuls les panneaux plats pourront recevoir une isolation, sans engendrer de surépaisseur autre que celle d'un enduit isolant fibré, au chanvre par exemple.
- Sur les immeubles ne possédant pas de décor mais une modénature simple (entourages de baies plats et bandeaux par exemple) l'isolation par l'extérieur ne peut s'envisager qu'à la condition de reconstituer la modénature existante y compris la corniche et le débord du toit tels qu'à l'origine. La modénature sera reconstituée en relief, suivant les formes et dimensions d'origine et en respectant les règles de l'art.
- Les reconstructions ou les reconstitutions de façades et de couverture induites par les démolitions partielles d'éléments parasites doivent s'harmoniser avec le bâtiment initial.

DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions nouvelles contiguës ou ajoutées au bâtiment patrimonial doivent s'harmoniser en termes d'implantation, de volumétrie et de hauteur à celle-ci, tout en préservant son rôle de marqueur (l'architecture existante doit rester dominante) sur la parcelle.
- Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des bâtiments : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques (porches, marquises, bow-windows, balcons, décor extérieur...); s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect, des dimensions, des matériaux d'origine des façades, et des toitures; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintenir les éléments de décors, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.
- Les menuiseries ou ferronneries ne pouvant même restaurées seront remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine (ou ceux existant à proximité des constructions de même type ou de même époque que le dit élément).
- Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Seront privilégiés des volets persiennes en bois ou en métal, battants ou repliables en tableau.
- La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables sont autorisées dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles ou qu'elles restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou qu'elles répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- Les éléments décoratifs de façade, les impostes, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment,
- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'ils ont subies.

5.7 Alignement végétal recensé au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les haies et alignements d'arbres recensés au document graphique du PLU sont à conserver ou, le cas échéant, à reconstituer dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte, de l'intérêt hydraulique ou historique.

Sont autorisés des abattages partiels pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires. En cas d'arrachage, pour de raisons phytosanitaires, dangerosité (chute d'arbre) ou de renouvellement des alignements en tant que mesure compensatoire, un alignement d'arbres devra être planté dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).

5.8 Arbre remarquable recensé au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les arbres recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- nécessité d'arrachage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ;

En outre, toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante doit respecter un recul d'au moins 10 mètres entre les deux points les plus proches du tronc à la construction.

5.9 Espace naturel protégé recensé au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les boisements, ripisylve et autres espaces naturels recensés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent conserver leurs fonctionnalités écologiques et leurs aspect général justifiant de leur intérêt paysager.

Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés ou recomposés à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Les installations et aménagements d'accueil de la faune (nichoirs, abris, hôtels à insectes) ainsi que les installations légères et aménagements publics nécessaires à l'errance et au loisir (bancs publics, parcours sportifs, ...) sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, de par leur nature, situation ou dimensions.

5.10 Parc urbain identifié au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces identifiés doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Au sein des parcs urbains identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que :

- Les constructions et aménagements permettant la mise en valeur du parc (table d'information, sanitaire, serres, orangerie, jeux pour enfants, piscines non couvertes, ...) et les dispositifs d'accueil de la faune, dont l'emprise au sol cumulée est limitée à 20% du périmètre du parc urbain identifié ;
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemple : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).

5.11 Zones humides recensées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones humides avérées, repérées dans les documents graphiques du PLU, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (qui entraînent la destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoiment des zones humides ou modifient leur alimentation en eau), et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception, peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides ;
 - o l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Dans les zones humides potentielles, repérées dans les documents graphiques du PLU, les opérations feront l'objet d'études diagnostic zones humides.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires

DISPOSITIONS GENERALES

dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Seine-Normandie, SAGE de l'Yerres).

Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement relative à la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

La Loi sur l'eau (article L.214-1 à L.214-11 du Code de l'Environnement) encadre tous les projets qui risquent d'impacter les milieux aquatiques. Les projets concernés sont listés dans l'article R.214-1 du Code de l'Environnement.

Dispositions applicables pour le périmètre couvert par le SyAGE (se référer à la carte du zonage des eaux pluviales – pièce 4.1.1) :

- Tout pétitionnaire d'un projet portant atteinte à plus de 1 000 m² en zone humide potentielle des enveloppes d'alerte de la DRIEAT identifiées au règlement graphique doit vérifier par des analyses de flore et de sol si la zone impactée est avérée humide. Si tel est le cas, il devra nécessairement se rapprocher de la DDT de Seine-et-Marne ou DRIEAT selon la localisation du projet et déposer un dossier loi sur l'eau de déclaration (plus de 1 000 m² impactés) ou d'autorisation loi sur l'eau (plus de 10 000 m² impactés). Le projet pourrait en effet être refusé par la police de l'eau au titre de sa non-conformité avec l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres qui interdit l'impact de plus de 1 000 m² de zones humides avérées (sauf exceptions listées dans l'article).

5.12 Lisière forestière des massifs forestiers de plus de 100 hectares identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs (de 50 mètres de large) compris entre la forêt et le trait de lisière, toute nouvelle construction (annexe comprise) est interdite.

Seuls sont autorisés les aménagements et installations au caractère réversible et ne compromettant pas la protection des sols en bordure du front boisé. Ainsi, peuvent être admis :

- la réfection et l'extension des constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU ;
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ;
- les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés ;
- les cheminements piétonniers balisés aménagés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemple : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.) ;
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités sylvicoles ou forestières ;
- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général

5.13 Lisière des réservoirs boisés de moins de 100 hectares identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans une bande de 5 mètres identifiée, toute nouvelle construction (annexe comprise) est interdite.

Seuls sont autorisés les aménagements et installations à caractère réversible et ne compromettant pas la protection des sols en bordure du front boisé. Ainsi, peuvent être admis :

- la réfection et l'extension des constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU ;
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ;
- les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés ;
- les cheminements piétonniers balisés aménagés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemple : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.) ;

DISPOSITIONS GENERALES

- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités sylvicoles ou forestières ;
- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général

5.14 Préservation des cours d'eau et des abords des cours d'eau au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans une marge de 15 mètres de part et d'autre d'un cours d'eau à ciel ouvert :

- tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit (remblaiement ou endiguement) sauf s'ils sont liés à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des cours d'eau ;
- aucune construction non réversible ne peut être implantée à l'exception des ouvrages et constructions nécessaires à la gestion des eaux.

La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.

En cas de projet de réouverture dans le talweg du cours d'eau, il convient d'inscrire la marge de retrait de part et d'autre du talweg dans lequel s'écoulera le cours d'eau et non au droit de la canalisation existante.

5.15 Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique du PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par un emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

5.16 Périmètre de 500 m autour des gares identifiées au titre de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

Dans un périmètre de 500 mètres autour des gares, identifié au règlement graphique du PLU, des règles de stationnement spécifiques sont applicables. Ces dispositions s'appliquent dans le présent règlement pour les zones UB, UC, UP, UX, et sont précisées à l'article 6 des dispositions réglementaires applicables dans chaque zone.

Article 6 - Dispositions réglementaires écrites générales

6.1 Dispositions relatives aux articles 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les toitures

- L'utilisation de la tôle ondulée pour la couverture des bâtiments à destination principale d'habitation est proscrite.

Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
 - o les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
 - o lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
 - o l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;

DISPOSITIONS GENERALES

- o lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- o lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés.
- o l'installation des enseignes est règlementée par le Code de l'Environnement et le Règlement National de la Publicité.

Les éléments techniques

◆ Les descentes d'eaux pluviales

- Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.
- En façade sur voie et emprise publique, les gouttières pendantes, chéneaux apparents, couvertines de corniches ou de muret, descentes d'eaux pluviales, etc., seront impérativement en zinc ou en aluminium.
- Pour ces éléments, le PVC est à proscrire. Un dauphin en fonte, à partir du sol, est à prévoir sur une hauteur de 1 mètre minimum dans le cas d'une descente d'eaux pluviales sur le domaine public.

◆ Les rampes de parking

- Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

◆ Les édicules et gaines techniques

- Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

- Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

◆ Les dévoiements des conduits de cheminée

- Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture.
- Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

◆ Les antennes

DISPOSITIONS GENERALES

- Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées sur toute partie de construction donnant sur les espaces publics de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles ou en surplomb de tout ou partie du domaine public.
 - Les antennes paraboliques doivent être installées de telle sorte qu'elles soient masquées par l'architecture de la construction (combles) ou par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.
 - Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
 - Lorsqu'elles s'implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
 - Lorsqu'elles s'implantent au sol, elles doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des procédés de dissimulation de type arbre antenne.
- ◆ Les panneaux solaires ou photovoltaïques
- Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.
 - A ce titre, et en dehors de secteurs 1AUa, 1AUe, 1AUxa et 1AUxb, les installations doivent être :
 - o soit implantées au sol, sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...).
 - o posées de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
 - o posées en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;
 - o posées avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.
- ◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils
- Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.
 - Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l'exception des installations non perceptibles depuis l'espace public et posées au sol.

6.2 Dispositions relatives aux Chapitres 3 – Équipements et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie ou emprise publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

DISPOSITIONS GENERALES

- Les accès sur la voie ou emprise publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement de supérieure à 20 mètres de large.

Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 3 mètres dans les cas suivants :
 - o Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - o ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
- En vertu de l'article L.228-2 du Code de l'Environnement, est imposée la réalisation d'aménagements cyclables lors des créations ou rénovations de voies urbaines.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- Les installations devront respecter les dispositions réglementaires établies par la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire en annexe du présent règlement.

Eaux pluviales

- Dans la zone 1AUa, l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée par un réseau de noues en surface.
- Dans l'ensemble des projets situés en secteur non-couvert par un dossier loi sur l'eau opposable, la gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions suivantes, en cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle :

DISPOSITIONS GENERALES

- La gestion des petites pluies (10 mm) se fera en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial.
- La gestion des eaux pluviales dans les projets devra être à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales jusqu'à une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité, suivant les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (cf. annexe 4.1.1 du présent règlement).
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.
- Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- Les installations devront respecter les dispositions réglementaires établies par la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire en annexe du présent règlement.

Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics (4° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme).
- Dans l'ensemble des zones, aucune construction n'est autorisée sous les lignes haute tension.
- S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :
 - Il est précisé que les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics et entrent au sein de la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

DISPOSITIONS GENERALES

- Dans l'ensemble des zones, les constructions, installations, travaux de maintenance ou de modification en lien avec les ouvrages électriques sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'électricité.
- S'agissant des règles de hauteur des constructions :
 - La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages haute tension ou très haute tension, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'électricité ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés au fonctionnement de ce réseau.
- S'agissant des règles de prospect et d'implantation :
 - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 kV) faisant l'objet de servitudes d'utilité publiques (cf. annexes du présent PLU). Cette disposition s'applique également en cas de travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés au réseau d'électricité.
- L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.
- Les antennes relais devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain et validés en commission communale de concertation pour les antennes relais.

Déchets ménagers et assimilés

- Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des ordures ménagères ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public.
- Les installations devront respecter les dispositions réglementaires établies par l'organisme gérant les ordures ménagères pour la ville, en annexe du présent règlement.

Titre 2 – Dispositions spécifiques par zone

Règlement de la zone UA

Le présent titre s'applique à la zone urbaine UA du PLU correspondant au village.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UA comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UA 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
		Condition(s) : d'être d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² .	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma		X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
		Condition(s) : uniquement s'il s'agit d'une extension en conformité avec les règles de la zone.	
	Autres équipements recevant du public	X	
	Industrie		X

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Entrepôt		X
	Bureau	X	
		Condition(s) : d'être d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² .	
	Centre des congrès et d'exposition		X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X	
	Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.		
	Remblai des mares / étangs		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
Stationnement de caravanes isolé	X		
	Condition(s) : limité à une caravane, ou camping-car, ou mobil-home et d'être stationné sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.		

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

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions à usage d'hôtel et de cinéma ;
- les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, les centres des congrès et d'exposition, les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n'accueillant pas la résidence principale de l'utilisateur sauf dans le cas d'une opération d'ensemble d'habitat collectif,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le remblai des mares et étangs ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité commerciale existante.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs

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

Sont autorisés sous conditions :

ZONE UA

- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail et de bureaux à condition de répondre à l'ensemble des dispositions suivantes :
 - o que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² ;
 - o que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
 - o que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- Les constructions destinées aux lieux de culte à condition de répondre à l'ensemble des dispositions suivantes :
 - o qu'elles constituent une extension à la construction principale existante et légalement édifiée à la date d'approbation du PLU ;
 - o que cette extension entre en conformité avec les règles de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent l'ensemble des dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o 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.
 - o que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés dans la zone.
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, à condition d'être limité à une caravane, ou camping-car, ou mobil-home et d'être stationné sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La construction d'un seul abri de jardin par terrain, d'une surface de plancher limitée à 15m².
- La construction d'un seul local technique, d'une surface de plancher limitée à 10m².

Article UA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

- Non règlementé.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- Dans une bande de 0 à 40 mètres depuis la voie ou emprise publique, l'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder 100% de la surface du terrain.
- Au-delà de 40 mètres de profondeur depuis la voie ou emprise publique, l'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder 50% de la surface du terrain (hors abri de jardin et local technique des piscines).

3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'abri de jardin limité à 15m² d'emprise au sol est exonéré de ce calcul.
- Les locaux techniques des piscines limités à 10m² d'emprise au sol sont exonérés de ce calcul.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) légalement édifié à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée en cas de sinistre.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- Dans une bande de 0 à 40 mètres depuis la voie ou emprise publique, la hauteur des constructions ne peut excéder :
 - o 12 mètres au faitage en cas de toiture à pentes ; le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage + des combles aménageables.
 - o 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate ; le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage.
- La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 3 mètres au faitage. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).
- Les vérandas sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut (faitage ou acrotère).
- Les abris de jardin sont limités à 2,50 mètres de hauteur au point le plus haut.

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1 les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l'acrotère de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs au faitage ou à l'acrotère de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1 la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.
- Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

ZONE UA

- o aux ouvrages techniques, cheminées, mât et autres superstructures
- o aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, coupole, minaret, porche, ...

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- L'implantation de la construction principale en vis à vis de la voie ou emprise publique devra être réalisée dans un souci de continuité des fronts bâtis au long des voies.
- La façade sera implantée :
 - o Soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.
 - o Soit en respectant une implantation de la construction principale dans une marge de 6 mètres à 40 mètres.
- En cas d'implantation en recul de l'alignement, la continuité visuelle depuis la voie ou emprise publique devra être assurée par l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture implantée sur cet alignement et conforme aux dispositions de l'article UA 4.4.
- Les saillies et encorbellement sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.
- Les locaux de moins de 5 m² (abri vélo, abri poubelle, ...) peuvent déroger à la règle de l'alignement. Toutefois, en cas de retrait, un recul d'un mètre minimum devra être respecté depuis les voies et emprises publiques.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux locaux de stationnement vélos et aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension dans le prolongement du volume existant et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement différente pour les constructions voisines (sur un même coté de voirie), une implantation selon un retrait identique à celle des constructions voisines est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue.
- En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du bâtiment pourra être autorisée, voire imposée, soit en cohérence avec l'implantation des constructions voisines existantes, soit à l'identique de l'implantation initiale.
- En cas de démolition volontaire, l'implantation du bâtiment pourra être autorisée, voire imposée, en cohérence avec l'implantation des constructions voisines existantes
- Les ouvrages tels que les corniches, les modénatures de façade, les débords de couverture et les descentes d'eau pluviale (trop plein interdit), peuvent être édifiés en saillie au-dessus du domaine public, sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public. Par ailleurs, ces ouvrages ne devront pas dépasser plus de 0,60 mètre au-dessus du domaine public.

3.3.3. Pour les terrains situés (contigus) entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à la rue qui comporte l'entrée principale.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

ZONE UA

- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter le gabarit défini par les constructions existantes sur l'une des deux voies.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Dans une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées
 - o Sur les deux limites latérales si la parcelle a une longueur de façade sur voie et emprise publique ou sur la limite de la cour tenant lieu d'alignement inférieure à 13 mètres.
 - o En retrait ou sur au moins une limite latérale si la parcelle a une longueur de façade sur voie et emprise publique ou sur la limite de la cour tenant lieu d'alignement supérieure à 13 mètres.

Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites latérales, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies dont les allèges se situent à moins de 1,80 mètre au-dessus du plancher.

- Au-delà d'une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions s'implantent sur au moins l'une des limites latérales ou en retrait d'au moins 4 mètres sauf s'il est fait application d'une des dispositions figurant au 3.4.2.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux locaux de stationnement vélos et aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise sans réduire le retrait.
- Les abris de jardin dont l'implantation, lorsqu'elle ne se fait pas en limite séparative, doit respecter une distance horizontale entre le bâtiment et cette limite d'au moins 1 mètre.
- Les piscines non couvertes ou comportant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

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

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de recul suivantes :
 - o un minimum de 2,50 mètres pour les plans de façade aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus d'1,80 m.
 - o un minimum de 4,00 m pour les plans de façades comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessous de 1,80 m.

3.5.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règle :

- o Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o Pour les abris de jardin ;
- o Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformation) réalisés sur les façades de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise sans réduire le retrait.

Article UA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Une attention toute particulière doit être apportée à l'étude de la continuité du bâti le long des voies publiques du village, sur les points suivants :
 - o Volumétrie générale et son rapport avec les mitoyens.
 - o Nature et forme des percements.
 - o Raccordement de la continuité bâtie du village.
 - o Nature des modénatures en façade et coloration générale.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et qu'elle s'inscrit dans la continuité du bâti initial.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.
- Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.
- La réhabilitation des bâtiments agricoles où se perpétuent des activités agricoles, ne sont pas soumis aux prescriptions ci-dessous à condition que la réhabilitation soit en harmonie avec le tissu urbain en termes de matériaux et de teintes utilisés.

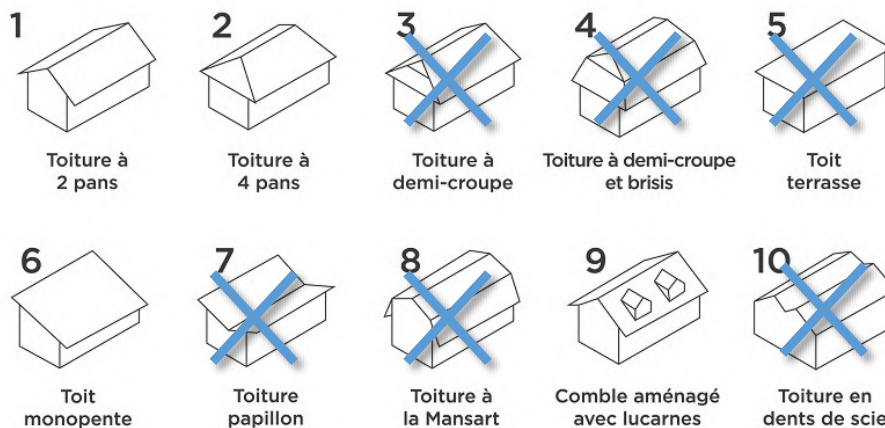
4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

◆ La forme

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45° et ne comporter aucun débord sur les pignons. Toutefois, elle pourra être, pour les constructions contiguës à une construction existante, de même pente que la toiture de cette construction ;
- Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, vérandas, appentis, carport, abri de jardin, etc., dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions ci-dessus ou suite à des recommandations de couvertures de l'ABF ne permettant pas le respect des dispositions ci-dessus.
- En façade sur voie et emprise publique, les toits seront à double pente symétrique.
- Les toits demi-croupe, brisis, terrasses, paillon, à la Mansart ou à dents de scie sont interdites.
- Les toits terrasse ne sont autorisés que de manière ponctuelle, le cumul des surfaces ne doit pas dépasser 20% de la toiture totale de la construction.
- Les toits monopente ne sont autorisés que sur les annexes.

Illustration de synthèse des types de toiture autorisés :



◆ L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes seront recouvertes de tuiles plates en terre cuite ou en matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie.
- Sont interdits :
 - o L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse.
 - o L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les constructions et installations de plus de 15m².
 - o L'emploi de bardeaux bitumeux sur les constructions et installations de plus de 15 m².


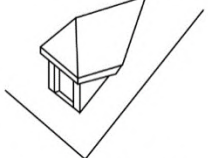

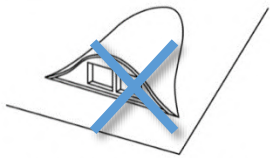
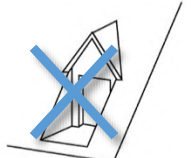
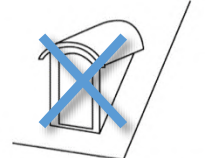
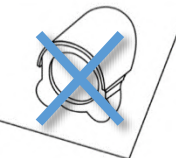
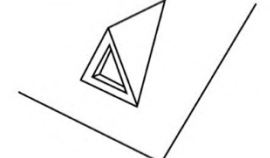
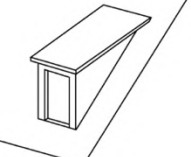
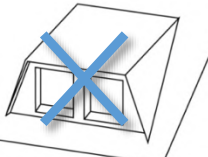
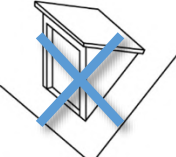
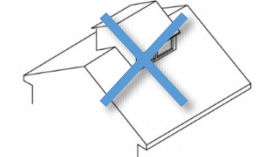
4.2.2. Les ouvertures de toiture

- L'éclairage des combles peut être assuré :
 - o soit par des lucarnes jacobine, capucine ou meunière

ZONE UA

- o soit par des ouvertures en lucarnes rampantes, uniquement pour les constructions où ce type de lucarnes existe déjà.
- o soit par des châssis de toit contenus dans le plan des versants.
- o soit par des verrières à condition que son armature découpe de manière régulière la verrière en plusieurs panneaux de dimension plus haute que large.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :

 Lucarne Jacobine ou Chevalet	 Lucarne Capucine	 Lucarne Meunière ou pendante	 Lucarne en chapeau de gendarme
 Lucarne rentrante	 Lucarne bombée ou cintrée	 Lucarne en oeil-de-boeuf	 L'outeau
 Lucarne rampante	 Lucarne en forme de trapèze ou hollandaise	 Lucarne retroussée ou chien-assis	 Lanternau de toit

- L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit n'excédera pas la moitié de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- La proportion et les formes de lucarne seront du type des lucarnes rencontrées dans l'habitat ancien du village notamment et, de la Brie en général.
- Sauf impératif technique majeur et justifié, les châssis de toit ne seront pas autorisés en façade sur voie et emprise publique
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction.

4.2.3. Les toitures de vérandas

- La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :
 - o soit à la construction existante,
 - o soit aux profils de la façade de la véranda.

4.2.4. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes.

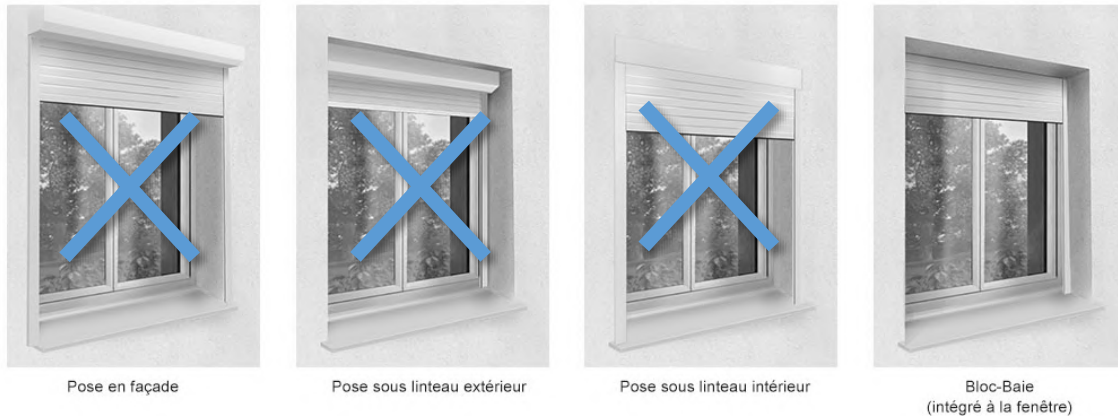
4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Compte tenu du rythme du parcellaire rencontré en façade sur voie et emprise publique, il pourra être demandé, pour les façades de plus de 20 mètres, des changements de modénature, ou des traitements architecturaux particuliers, afin de reconstituer la trame du bâti existant et d'éviter la monotonie.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celle des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre, rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux). Les teintes utilisées devront être similaires à l'une des teintes présentées dans le nuancier inclus en annexe de ce règlement.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les abris de jardins doivent être de couleurs foncées.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
- Pour les façades sur voie et emprise publique, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- Peuvent déroger aux dispositions précédentes concernant les façades sur voie et emprise publique :
 - o les ouvertures associées aux extensions modérées des constructions ;
 - o les ouvertures des constructions de conception architecturale contemporaine sous réserve qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale ni à la qualité des lieux.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visible en façade depuis les voies et emprises publiques.



- La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre)
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les garde-corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.
- L'installation de store banne en façade visible depuis l'espace public est interdite.

4.3.3 Les vérandas

- Cf. annexe 1 du règlement - Glossaire

4.3.4 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine est interdit en façade.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

- Les murs en moellon ou à valeur patrimoniale devront être conservés. Toutefois, une ouverture permettant l'accès véhicule d'une largeur de 3,50 mètres maximum et un accès piéton d'une largeur de 1 mètre maximum seront autorisés.
- Les clôtures existantes participant au paysage devront, en cas de démolition, être reconstruites à l'identique. Les clôtures marquant les entrées du village devront être particulièrement étudiées.
- Les clôtures (hors muret) seront de teintes sombres. Les teintes utilisées devront être similaires à l'une des teintes présentées dans le nuancier inclus en annexe de ce règlement.
- Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée.
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plastique pour les clôtures ;
 - o de plaques béton ;
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques

ZONE UA

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect et la hauteur de ce mur existant.
- Est autorisée la construction d'un mur de clôture à condition qu'il ait l'aspect (matériaux et couleurs) des murs anciens existants dans la zone.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (devant barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.
- Les haies de thuyas sont interdites.

4.4.3 En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Sur l'ensemble des limites séparatives, la clôture doit être uniforme et de même hauteur.
- Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés :
 - o de haies doublées ou non de grillage,
 - o de maçonneries pleines ou ajourées,
 - o de grillages, de barreaudages, ou de lisses horizontales,
 - o ou de murets surmontés ou non de grillage.

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 4 mètres maximum.
- La largeur des portillons est fixée à 1 mètre maximum.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un recul de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique
- Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec les clôtures situées dans leur environnement immédiat, tant dans leurs matérialités que dans leurs teintes.
- Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

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

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.
- Un arbre de haute tige est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Au moins 10% de la superficie du terrain seront traités en espace vert de pleine terre.
- Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espaces perméables à hauteur de 10%. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0.60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

5.2.3 Essences végétales

- Les haies de thuyas sont interdites en bordure des voies.

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UA 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Exigences minimales de stationnement automobile

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Habitation	Logement	1,73 place de stationnement par logement Pour les logements aidés : 1 place maximum par logement
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	2,5 places par tranche de 200 m ² de surface de plancher
	Restauration	2,5 places par tranche de 200 m ² de surface de plancher
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	2,5 places par tranche de 200 m ² de surface de plancher
	Hôtels	0,5 place par chambre

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 600 m ² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 700 m ² de surface de plancher
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il doit notamment être réalisé : <ul style="list-style-type: none"> - 6 places de stationnement pour 10 lits d'établissement de santé (hôpital, clinique, ...) - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées, ... - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ; - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
	Salles d'art et de spectacle	1 place pour 3 sièges spectateurs
	Équipements sportifs	1 place pour 3 sièges spectateurs
	Lieux de culte	1 place par tranche de 600 m ² de surface de plancher
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	2,5 places par tranche de 200 m ² de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 55 m ² surface de plancher

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisées

6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Habitation	Logement	1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logement de 3 pièces et plus
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
	Restauration	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	1 place pour 5 chambres
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	

ZONE UA

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Bureau	

Règlement de la zone UB

Zone à vocation d'habitat mixte individuel et collectif pouvant comporter des commerces, services et activités compatibles avec l'habitat. Cette zone correspond à l'hyper centre mixte de la ville nouvelle qui comprend de nombreux équipements

La zone UB comprend un secteur spécifique qui permet de gérer les transitions vers les zones pavillonnaires :

- Le secteur **UBa** correspond au secteur de la Rocade Croix Saint Georges destiné à évoluer vers un quartier mixte d'habitat, et de services de centre-ville

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB et le secteur UBa comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions applicables aux polarités commerciales (article 5.5 « dispositions générales ») telles quelles sont identifiées au règlement graphique
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UB 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	UB		UBa	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		X
	Exploitation forestière		X		X
Habitation	Logement	X		X	
	Hébergement	X		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		X	
	Restauration	X		X	
	Commerce de gros		X		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		X	
	Hôtels	X			X
	Autres hébergements touristiques	X			X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Cinéma	X		X	
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		X	
	Salles d'art et de spectacle	X		X	
	Équipements sportifs	X		X	
	Lieux de culte	X		X	
Condition(s) : uniquement s'il s'agit d'une extension en conformité avec les règles de la zone.					
	Autres équipements recevant du public	X		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			X
		Condition(s) : à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.			

ZONE UB

Destination	Sous-destination	UB		UBa	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
	Entrepôt	X			X
		Condition(s) : à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.			
	Bureau	X		X	
	Centre des congrès et d'exposition	X		X	
Condition(s) : de ne pas consister en l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions					
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		X

Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X		X	
		Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.			
	Remblai des mares / étangs		X		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X		X
	Stationnement de caravanes isolé		X		X

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

En zone UB et secteur UBa sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées au commerce de gros, les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- le remblai des mares et étangs ;
- les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité commerciale existante.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes isolées.

En outre, dans le seul secteur UBa sont interdit :

- les constructions destinées à l'hôtellerie et autres hébergements touristiques,
- les constructions destinées à l'industrie et à l'entrepôt.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées aux lieux de culte à condition de répondre à l'ensemble des dispositions suivantes :
 - o qu'elles constituent une extension à la construction principale existante et légalement édifiée à la date d'approbation du PLU ;
 - o que cette extension entre en conformité avec les règles de la zone.
- Les constructions à destination d'entrepôt ou l'industrie à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.
- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition à condition de ne pas consister en l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o 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.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.
- L'extension et l'aménagement de constructions existantes, dont la création est interdite, si les conditions suivantes sont respectées de manière cumulative :
 - o si l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire ;
 - o et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- La construction d'un seul abri de jardin-par terrain, d'une surface de plancher limitée à 9m².
- La construction d'un seul local technique de piscine, d'une surface de plancher limitée à 10m².

En outre, dans le seul secteur UBa sont autorisées sous conditions :

- les constructions destinées aux équipements recevant du public à condition de ne pas être liées à une pratique de culte religieux.

Article UB 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

- Non règlementé.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- Non réglementé.

3.1.2 Règles particulières

- Non réglementé.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

Dans la zone UB stricte,

- La hauteur totale des constructions autres que celles à usage d'activités, ne peut excéder R+6 avec :
 - o 28 m au faitage,
 - o 24 m à l'acrotère.
- La hauteur des bâtiments à usage d'activité ne peut excéder 15 mètres à l'acrotère ou au faitage.

Dans le secteur UBa,

- La hauteur maximum des constructions, ne peut excéder R+3+Combles avec :
 - o 15 m au faitage,
 - o 12 m à l'acrotère.

- La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 3 mètres au faitage ou à l'acrotère. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).
- Les vérandas sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut (faitage ou acrotère).
- Les abris de jardin sont limités à 2,50 mètres de hauteur au point le plus haut.

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1 les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsqu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées soit :
 - o à l'alignement des voies et emprises publiques
 - o en recul des voies et emprises publiques d'au minimum 2 mètres. En l'absence de clôtures, la limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé devra être matérialisée sans ambiguïté lorsqu'il y a un retrait du rez-de-chaussée. La matérialisation sera à minima de type bordurette béton ou pavés béton ou pierre similaire.
- Sont autorisés en surplomb de l'alignement à l'emprise publiques les éléments suivants :
 - o Les parties de construction constituant des corniches, des modénatures ou éléments de façades de moins de 50cm, les isolations thermiques des murs de façades pour les bâtiments existants réhabilités
 - o Les débords de toiture par rapport à la façade de moins de 50cm.
- Sont interdits en surplomb de l'alignement à l'emprise publique les éléments suivants : les balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.
- Des retraits différents de façades ou de plans de façade sont admis, au sol et en étage, dans les conditions suivantes :
 - o Les retraits en rez-de-chaussée sont ponctuels,
 - o Les retraits en étage ont vocation à animer les façades et/ou à participer à la volumétrie d'ensemble des constructions,
 - o Les retraits sont dus à une parcelle en forme de polygone irrégulier,
 - o La construction existante présente des retraits différents et l'environnement le justifie.
- Les abris de jardin et les bassins de piscines devront être implantés à 2m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension dans le prolongement du volume existant et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... à condition d'une bonne intégration paysagère
 - o aux balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.

3.3.3. Pour les terrains situés (contigus) entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.
- Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.

- Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions devront être édifiées :
 - o soit en retrait, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée,
 - o soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales de propriété.En cas de retrait, la largeur (L) de ce retrait à minimum de 3 m.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'une bonne intégration paysagère au tissu urbain environnant.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de retrait, son extension dans le prolongement de l'existant est admise sans réduire le retrait.
- Les prescriptions de l'article UB 3.4.1 ne s'appliquent pas :
 - o aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives,
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives latérales,
 - o aux piscines non couvertes ou comportant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – qui doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

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

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (« D ») en tout point séparant les façades doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (« H ») de la construction au point le plus haut (faitage ou acrotère), soit $D=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- La distance maximale, au point le plus proche, entre une habitation et son annexe n'est pas réglementée.

3.5.2 Règles particulières

- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o aux annexes qui doivent respecter par rapport à l'autre construction une distance au moins égale à la hauteur de la façade de l'annexe
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades

- o aux travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Article UB 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.
- Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- La transformation des balcons et terrasses situés en étages et donnant sur des voies et emprises publiques, en loggias ou vérandas par fermeture en parois opaques ou transparentes est interdite. L'unité de façade doit être conservée.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

◆ La forme

- Lorsque les constructions ont des toitures à pentes, celles-ci doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45°. Au niveau des combles, un brisis de toiture est autorisé pour permettre l'habitabilité d'un seul niveau sous brisis.
- Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, vérandas, appentis, carport, abri de jardin, etc., dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions ci-dessus ou suite à des recommandations de couvertures de l'ABF ne permettant pas le respect des dispositions ci-dessus.
- En cas d'extension accolée au bâtiment existant, la pente des toitures pourra être différente, dans ce cas elle devra s'intégrer au mieux aux pentes de toiture du bâtiment existant comme à celles des toitures environnantes

ZONE UB

- Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.

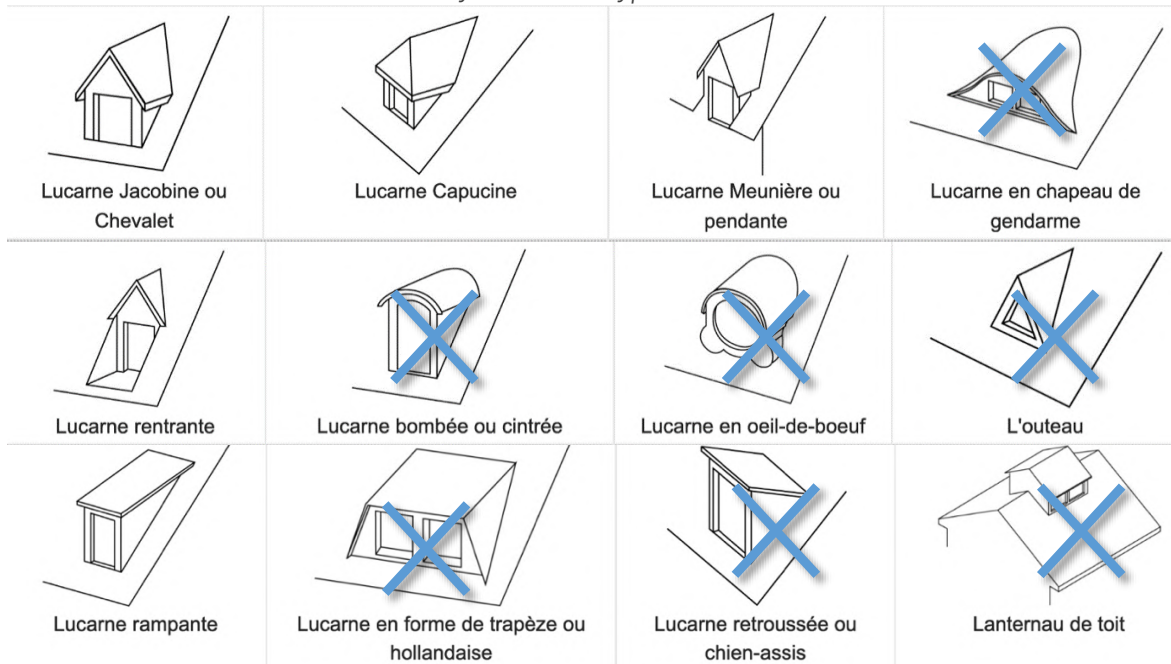
◆ L'aspect

- Matériaux uniquement admis pour les toitures à pente :
 - o Tuiles plates en terre cuite ou similaire d'aspect tuile vieillie.
 - o Zinc en cas d'architecture contemporaine

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les nouvelles ouvertures sur une construction devront respecter les dimensions, les proportions, le rythme et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.
- La somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur du pan de toit concerné
- Les châssis de toit devront être :
 - o plus hauts que larges
 - o contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
 - o à au moins 1m de mur pignon le plus proche,
 - o ne former qu'une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public.
- Sont interdits :
 - o Les lucarnes en chapeau de gendarme, bombées, en œil de bœuf, outeau, en trapèze, chiens assis ou en lanterneau.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :



4.2.3. Les toitures de vérandas

- La toiture devra être portée par une structure en bois ou métal identique :
 - o soit à la construction existante,
 - o soit aux profils de la façade de la véranda.

4.2.4. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations dédiées à de l'activité économique (artisanale ou industrielle). Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes.

4.3 Les façades

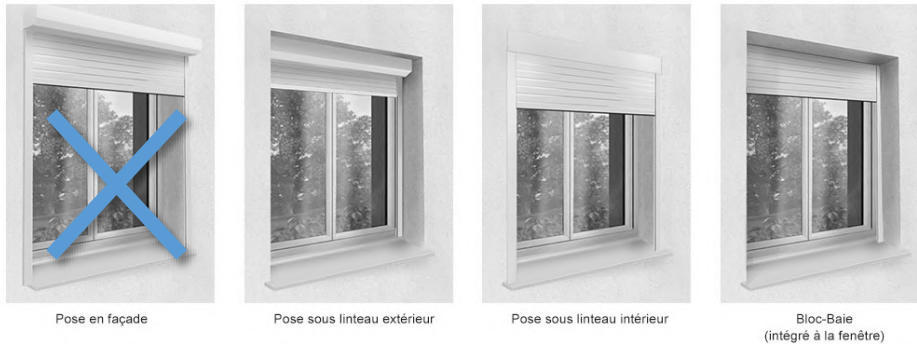
4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles façades pourront être édifiées dans le prolongement des façades existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Les pissettes en « charge courante » et sans raccordement aux réseaux d'eaux pluviales sont interdites.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
- L'installation de store banne est interdite sauf pour les constructions à destination des commerces et activités de services. Leur aspect est soumis aux règles suivantes :
 - o En cas d'inscription ou de logo faisant référence au commerce ou à l'activité de service concernée, les stores bannes sont considérés comme des enseignes et soumis à la réglementation du Code de l'Environnement (Articles L581-1 à L581-45) ;
 - o Dans les autres cas, l'aspect des stores bannes devra respecter les dispositions de la charte des vitrines du Sycomore (pièce n°5.12 du PLU).

- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade.



- La teinte des volets roulants ou non devra s'intégrer qualitativement à la façade (teinte des menuiseries, de l'enduit ou autre teintes déjà présentes en façade)
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les garde-corps présentant l'aspect de la tôle perforée devront être identiques sur une même façade. Les garde-corps des balcons, terrasses et loggias doivent présenter une opacité de 60% minimum.
- Les balcons sont autorisés à condition de ne pas donner sur les voies et emprises publiques. Dans ce cas, les loggias sont à privilégier.

4.3.3 Les vérandas

- Cf. annexe 1 du règlement écrit – Glossaire

4.3.4 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

- Lorsque le terrain est en forte pente, la clôture sera implantée de manière à éviter une installation en « escalier ».

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques

- Les clôtures devront avoir une hauteur de 1,80 mètre minimum. Elles pourront avoir exceptionnellement une hauteur de 2 mètres en justifiant d'une bonne intégration paysagère.
- Elles devront être constituées par :
 - o soit de muret, d'une hauteur maximum de 50% de la clôture totale, surmonté d'une grille du modèle de clôture « Bussy » ou similaire (voir annexe 1 - « Glossaire ») .
 - o soit de clôtures du modèle « Bussy » ou similaire.
 - o soit de muret d'une hauteur maximale de 0,50 mètre doublé d'une haie arbustive avec ou sans grillage soudé

ZONE UB

- o soit d'un grillage soudé doublé d'une haie arbustive, uniquement pour des constructions à usage d'activité industrielle et à fonction d'entrepôts
- o soit d'une grille de toute hauteur.

4.4.3 En limites séparatives

- Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 2 mètres.
- Elles seront constituées de :
 - o soit d'un grillage de couleur vert doublé de haie bocagère,
 - o soit de panneaux de bois,
 - o soit de clôtures du modèle « Bussy » ou similaire (voir annexe 1 - « Glossaire »).

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- La largeur maximale des portails est fixée à 3 mètres minimum et 6 mètres maximum.
- La largeur des portillons est fixée à 1 mètre.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un recul de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.
- Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec les clôtures situées dans leur environnement immédiat, tant dans leurs matérialités que dans leurs teintes.
- Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quels que soient la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

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

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

ZONE UB

- Au moins 25% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables.
- Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espaces perméables à hauteur de 10%. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0.60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement aériennes doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 mètre du sol) pour 4 places de stationnement.

5.2.3 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UB 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Exigences minimales de stationnement véhicules

Destination	Sous-destination	En dehors du périmètre de 500 m autour de la gare RER	Dans le périmètre de 500 m autour de la gare RER
Habitation	Logement	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 200 m ² surface de plancher : 1,73 places par logement Pour les constructions dont la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m ² surface de plancher : 1,3 place par logement Pour les logements aidés : 1 place maximum par logement	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 200 m ² surface de plancher : 1 place par logement Pour les constructions dont la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m ² surface de plancher : 1 place par logement Pour les logements aidés : 0,5 place maximum par logement
	Hébergement	1 place pour 3 logements	1 place pour 5 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	2,5 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher	2,5 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10m ² de salle de réception	1 place pour 20m ² de salle de réception
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher	1,5 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Hôtels	0,5 place par chambre	0,5 place par chambre
	Cinéma	1 place pour 10 sièges spectateurs	1 place pour 15 sièges spectateurs
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1 place maximum par tranche de 45 m ² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions

Destination	Sous-destination	En dehors du périmètre de 500 m autour de la gare RER	Dans le périmètre de 500 m autour de la gare RER
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par 100 m ² surface de plancher affectés à l'activité	1 place par 200 m ² surface de plancher affectés à l'activité
	Entrepôt	1 place par 200 m ² de surface de plancher d'entrepôt	1 place par 200 m ² de surface de plancher d'entrepôt
	Bureau	1 place par 55 m ² surface de plancher de bureaux	1 place maximum par 45 m ² surface de plancher de bureaux
	Centre des congrès et d'exposition	1 place pour 500 m ² de surface de plancher	1 place pour 750 m ² de surface de plancher

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	En dehors du périmètre de 500 m autour de la gare RER	Dans le périmètre de 500 m autour de la gare RER
Habitation	Logement	1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logements de 3 pièces et plus	1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logements de 3 pièces et plus
	Hébergement	1 place pour 3 logements	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
	Restauration		
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels	1 place pour 10 chambres	1 place pour 5 chambres
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Salles d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
Lieux de culte			

ZONE UB

Destination	Sous-destination	En dehors du périmètre de 500 m autour de la gare RER	Dans le périmètre de 500 m autour de la gare RER
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre des congrès et d'exposition	15% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.

Règlement de la zone UC

Zone à vocation d'habitat mixte individuel et collectif pouvant comporter des commerces, services et activités compatibles avec l'habitat. Cette zone correspond à une zone de transition entre le centre-ville, les quartiers pavillonnaires, le village et les zones d'activités.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UC comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UC 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition	X	
		Condition(s) : de ne pas consister en l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X	
		Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.	
	Remblai des mares / étangs		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement de caravanes isolé		X

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

Sont interdits :

- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à usage de commerce de gros, les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- les constructions destinées aux lieux de culte ;
- les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt,
- les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le remblai des mares et étangs ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité commerciale existante.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes isolées.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition à condition de ne pas consister en l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o 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.
- Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.
- L'extension et l'aménagement de constructions existantes, dont la création est interdite, si les conditions suivantes sont respectées de manière cumulative :
 - o si l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire ;
 - o et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- La construction d'un seul abri de jardins par terrain, d'une surface de plancher limitée à 15 m².
- La construction d'un seul local technique de piscine, d'une surface de plancher limitée à 10 m².

Article UC 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

- Non règlementé.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- En zone UC, l'emprise au sol est limitée à :
 - o 45 % de la surface du terrain pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 300 m² (hors abri de jardin et local technique de piscine) ;
 - o 35% de la surface du terrain pour les terrains dont la superficie est supérieure à 300 m² (hors abri de jardin et local technique de piscine).

3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'abri de jardin limité à 15 m² d'emprise au sol est exonéré de ce calcul.
- Les locaux techniques de piscine, limités à 10 m² d'emprise au sol, sont exonérés de ce calcul.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) légalement édifié à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel en milieu, de façade ou milieu du plan de façade, et ne peut excéder R+3+C avec :
 - o 15 m au faitage
 - o 12 m à l'acrotère.
- La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 3 mètres au faitage ou à l'acrotère. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).
- Les abris de jardins sont limités à 3 mètres de hauteur.

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1 les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1 la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées soit :
 - o à l'alignement des voies et emprises publiques
 - o en recul des voies et emprises publiques en respectant un recul minimum de 3 mètres.
- Les constructions à usage de garages devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou publiques qui les desservent.
- Les abris de jardin et les bassins de piscines devront être implantés en fond de parcelle. En cas d'impossibilité le recul sera de 2 mètres minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques à condition que la construction soit dissimulée visuellement depuis ces espaces par un écran végétal d'essences variées.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux locaux de stationnement vélos et aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension dans le prolongement du volume existant et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... à condition d'une bonne intégration paysagère
 - o aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers, à condition d'une bonne intégration paysagère.
 - o aux balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.

3.3.3. Pour les terrains situés (contigus) entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.
- Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.
- Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions devront être édifiées :
 - o soit en retrait, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée,
 - o soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales de propriété.
- En cas de retrait, la largeur (L) de ce retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de chaque façade au droit des limites séparatives :
 - o un minimum de 3 mètres pour les façades aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus de 1,80 mètres

ZONE UC

- o un minimum de 4 mètres pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessous de 1,80 mètre.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'une bonne intégration paysagère au tissu urbain environnant.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de retrait, son extension dans le prolongement de l'existant est admise sans réduire le retrait.
- Les prescriptions de l'article UC 3.4.1 ne s'appliquent pas :
 - o aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives,
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives latérales,
 - o aux piscines qui doivent être édifiées avec un retrait, qui pourront s'implanter à une distance horizontale de 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

3.5.1 Règles générales

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à la hauteur du plan de façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, la plus élevée avec :
 - o un minimum de 3m pour les façades aveugle ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus de 1,80m
 - o un minimum de 4m pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessous de 1,80m

3.5.2 Règles particulières

- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o aux annexes qui doivent respecter par rapport à l'autre construction une distance au moins égale à la hauteur de la façade de l'annexe
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades
 - o aux travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Article UC 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.
- Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- La transformation des balcons et terrasses situés en étages et donnant sur des voies et emprises publiques, en loggias ou vérandas par fermeture en parois opaques ou transparentes est interdite. L'unité de façade doit être conservée.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

◆ La forme

- Lorsque les constructions ont des toitures à pentes, celles-ci doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45°. Au niveau des combles, un brisis de toiture est autorisé pour permettre l'habitabilité d'un seul niveau sous brisis.
- Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, vérandas, appentis, carport, abri de jardin, etc., dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions ci-dessus ou suite à des recommandations de couvertures de l'ABF ne permettant pas le respect des dispositions ci-dessus.
- En cas d'extension accolée au bâtiment existant, la pente des toitures pourra être différente, dans ce cas elle devra s'intégrer au mieux aux pentes de toiture du bâtiment existant comme à celles des toitures environnantes
- Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.

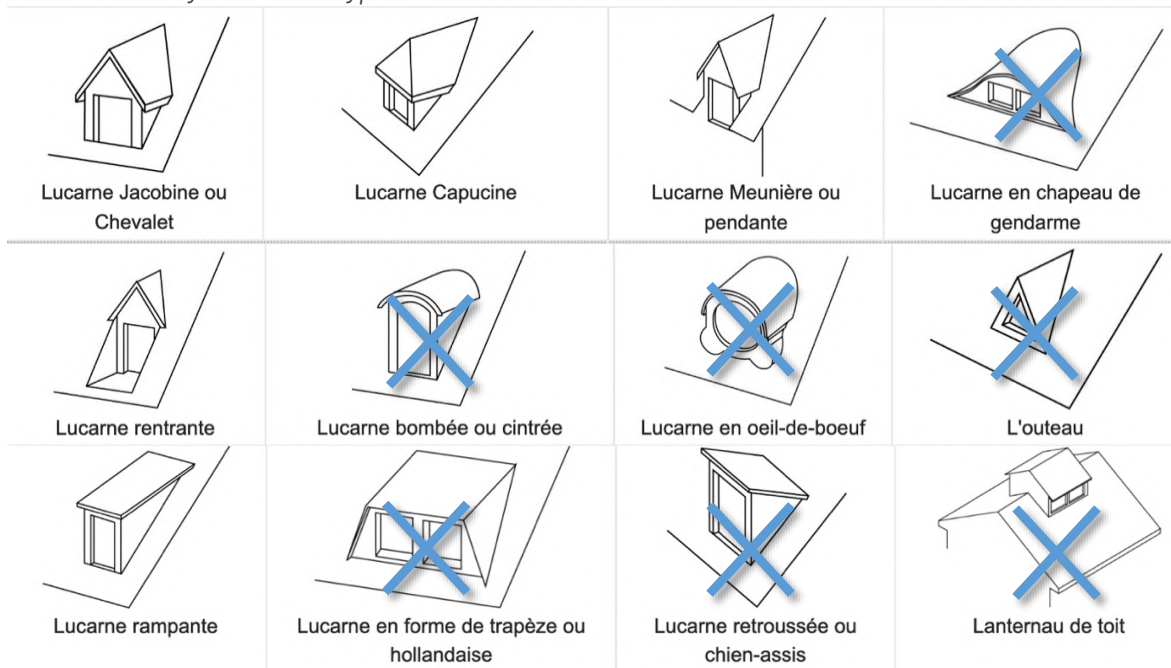
◆ L'aspect

- Matériaux uniquement admis pour les toitures à pente :
 - Tuiles plates en terre cuite ou similaire d'aspect tuile vieillie.
 - Zinc en cas d'architecture contemporaine à condition d'une bonne insertion dans le paysage

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les nouvelles ouvertures sur une construction devront respecter les dimensions, les proportions, le rythme et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.
- La somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur du pan de toit concerné
- Une verrière est autorisée à condition que son armature découpe de manière régulière la verrière en plusieurs panneaux de dimension plus haute que large.
- Les outeaux et châssis de toit devront être :
 - o plus hauts que larges
 - o contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
 - o respecter l'ordonnance de la façade de la construction
 - o à au moins 1m de mur pignon le plus proche,
 - o ne former qu'une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public.
- les lucarnes rampantes ne sont autorisées que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.
- Sont interdits :
 - o Les lucarnes en chapeau de gendarme, bombées, en œil de bœuf, outeau, en trapèze, chiens assis ou en lanterneau.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :



4.2.3. Les toitures de vérandas

- La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :
 - o soit à la construction existante,
 - o soit aux profils de la façade de la véranda.

4.2.4. Dispositions particulières

ZONE UC

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

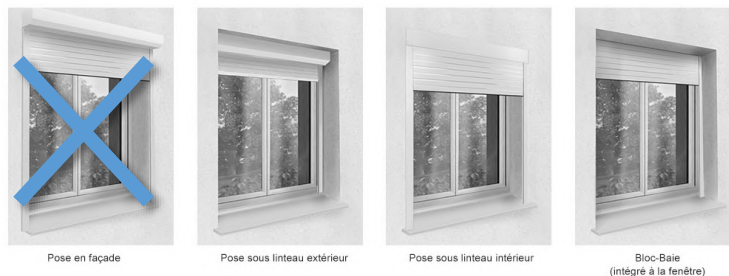
4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles façades pourront être édifiées dans le prolongement des façades existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Les abris de jardin devront être en bois ou similaire et de coloris foncés.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade.



- La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre)
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les garde-corps présentant l'aspect de la tôle perforée devront être identiques sur une même façade.

ZONE UC

- Les balcons sont autorisés à condition de ne pas donner sur les voies et emprises publiques. Dans ce cas, les loggias sont à privilégier.

4.3.3 Les vérandas

- Cf. annexe 1 du règlement - Glossaire

4.3.4 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

- Cf. dispositions générales.

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques

- Les clôtures devront avoir une hauteur de 2 mètres maximum.
- Elles devront être constituées par :
 - o soit de murs ou de murets ;
 - o soit de clôtures du modèle « Bussy » ou similaire (voir annexe 1 - « Glossaire ») ;
 - o soit de grillages rigides implantés directement dans le sol, doublés de haies bocagères.

4.4.3 En limites séparatives

- Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 1,8 mètres. Elles seront constituées de :
 - o soit d'un grillage de couleur vert doublé de haie bocagère ;
 - o soit de panneaux de plastique vert ;
 - o soit de panneaux en bois composite de couleur sombre.

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 4 mètres maximum.
- La largeur des portillons est fixée à 1 mètre.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un recul de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.
- Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec les clôtures situées dans leur environnement immédiat, tant dans leurs matérialités que dans leurs teintes.
- Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est

implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quels que soient la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

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

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Au moins 25% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables.
- Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espaces perméables à hauteur de 10%. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0.60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement aériennes doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 pour 4 places de stationnement.

5.2.3 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UC 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Exigences minimales de stationnement véhicules

Destination	Sous-destination	En dehors du périmètre de 500 m autour de la gare RER	Dans le périmètre de 500 m autour de la gare RER
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 200 m² surface de plancher : 1,73 places par logement - Pour les constructions dont la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m² surface de plancher : 1,5 place par logement - Pour les logements aidés : 1 place maximum par logement 	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 200 m² surface de plancher : 1 place par logement - Pour les constructions dont la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m² surface de plancher : 1 place par logement - Pour les logements aidés : 0,5 place maximum par logement
	Hébergement	1 place pour 3 logements	1 place pour 5 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	2,5 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher	2,5 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10 m ² de salle de réception	1 place pour 20 m ² de salle de réception
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher	1,5 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Hôtels	1 place par chambre	0,5 place par chambre
	Cinéma	1 place pour 10 sièges spectateurs	1 place pour 15 sièges spectateurs
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1 place maximum par tranche de 45 m ² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		

Destination	Sous-destination	En dehors du périmètre de 500 m autour de la gare RER	Dans le périmètre de 500 m autour de la gare RER
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche de 55 m ² surface de plancher de bureaux	1 place maximum par 45 m ² surface de plancher de bureaux
	Centre des congrès et d'exposition	1 place pour 500 m ² de surface de plancher	1 place pour 750 m ² de surface de plancher

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	En dehors du périmètre de 500 m autour de la gare RER	Dans le périmètre de 500 m autour de la gare RER
Habitation	Logement	1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logements de 3 pièces et plus	1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logements de 3 pièces et plus
	Hébergement	1 place pour 3 logements	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
	Restauration		
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels	1 place pour 10 chambres	1 place pour 5 chambres
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Salles d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre des congrès et d'exposition	15% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.

Règlement de la zone UD

Cette zone correspond à un tissu urbain composé très largement de constructions à destination principale d'habitation de type pavillonnaire. Elle est en continuité des différentes zones urbaines mixtes de la ville nouvelle et du vieux village. Elle concerne essentiellement les quartiers situés au nord de la voie ferrée du RER et assure en partie la transition avec le milieu naturel protégé ou à vocation de loisirs.

La zone UD comprend un secteur spécifique qui permet de gérer les transitions vers les zones pavillonnaires :

- Le secteur **UDa** correspond à l'îlot en continuité du tissu de type pavillonnaire de la commune de Collégien. Cette zone se situe à l'extrémité sud-ouest de la commune de Bussy Saint-Georges.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UD et au secteur UDa comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UD 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	UD		UDa	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		X
	Exploitation forestière		X		X
Habitation	Logement	X		X	
	Hébergement	X		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		X	
	Condition(s) : que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 200m ²				
	Restauration		X		X
	Commerce de gros		X		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		X	
	Hôtels		X		X
	Autres hébergements touristiques		X		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Cinéma		X		X
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		X	
	Salles d'art et de spectacle	X		X	
	Équipements sportifs	X		X	
	Lieux de culte		X		X
Autres équipements recevant du public	X		X		
Autres activités des secteurs	Industrie		X		X

ZONE UD

Destination	Sous-destination	UD		UDa	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt		X		X
	Bureau	X		X	
	Condition(s) : que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 200 m ²				
	Centre des congrès et d'exposition		X		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X		X	
	Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.				
	Remblai des mares / étangs		X		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X		X
	Stationnement de caravanes isolé		X		X

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

En zone UD et secteur UDa sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la restauration ou au commerce de gros,
- les constructions à usage d'hôtel ou autres hébergements touristiques,
- les constructions à usage de lieux de culte ;
- les constructions à usage de cinéma,
- les constructions à usage d'industrie, ou d'entrepôt,
- les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n'accueillant pas la résidence principale de l'utilisateur sauf dans le cas d'une opérations d'ensemble d'habitat collectif ;
- les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le remblai des mares et étangs ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptés à la circulation).
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes isolées.

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

Sont autorisés sous conditions, en secteurs UD et UDa :

ZONE UD

- Les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail à condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 200 m².
- Les constructions à destination de bureau à condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 200 m².
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o 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.
- Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.
- L'extension et l'aménagement de constructions existantes, dont la création est interdite, si les conditions suivantes sont respectées de manière cumulative :
 - o si l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire ;
 - o et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- La construction d'un seul abri de jardin par terrain, d'une surface de plancher limitée à 15m².
- La construction d'un seul local technique de piscine par terrain, d'une surface de plancher limitée à 10 m².

Article UD 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

- Non règlementé.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UD 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol est limitée à 40% du terrain (hors abri de jardin et local technique de piscine).

3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) légalement édifié à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisé en cas de sinistre.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

Dans la zone UD stricte,

- La hauteur maximum des constructions ne peut excéder R+1+C avec :
- o 13 m au faitage,
 - o 10 m à l'acrotère.

Dans le secteur UDa,

- La hauteur maximum des constructions ne peut excéder R+1+C avec :
 - o 12 m au faitage,
 - o 8 m à l'acrotère.

- La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 3 mètres au faitage ou à l'acrotère. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).
- Les vérandas sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut (faitage ou acrotère).
- Les abris de jardins sont limités à 3 mètres de hauteur.

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées soit :
 - o à l'alignement des voies et emprises publiques
 - o en recul des voies et emprises publiques. Dans ce cas le point le plus proche du bâtiment devra être au minimum de 3 mètres.
- Les constructions à usage de garages devront être implantées avec un recul minimum de 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou publiques qui les desservent.
- Les abris de jardin et les piscines devront être implantés en fond de parcelle. En cas d'impossibilité le recul sera de 2 mètres minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies et emprises publiques à condition que la construction soit dissimulée visuellement depuis ces espaces par un écran végétal d'essences variées.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension dans le prolongement du volume existant et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et qu'il n'y ait pas de risques en matière de sécurité routière.
- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... à condition d'une bonne intégration paysagère
 - o aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers, à condition d'une bonne intégration paysagère.
 - o aux balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.

3.3.3. Pour les terrains situés (contigus) entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.
- Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.
- Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions devront être édifiées :
 - o soit en retrait, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée,
 - o soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales de propriété.
- En cas de retrait, la largeur (L) de ce retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de chaque façade au droit des limites séparatives :
 - o un minimum de 3 mètres pour les façades aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus de 1,80 mètre.

ZONE UD

- o un minimum de 4 mètres pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au- dessous de 1,80 mètre.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'une bonne intégration paysagère au tissu urbain environnant.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de retrait, son extension dans le prolongement de l'existant est admise sans réduire le retrait.
- Les prescriptions de l'article UD 3.4.1 ne s'appliquent pas :
 - o aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives,
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives latérales,
 - o aux piscines qui doivent être édifiées avec un retrait, qui pourront s'implanter à une distance horizontale de 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

3.5.1 Règles générales

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à la hauteur du plan de façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, la plus élevée avec :
 - o un minimum de 3m pour les façades aveugle ou comprenant des baies dont les allèges se situent au- dessus de 1,80 mètre.
 - o un minimum de 4m pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au- dessous de 1,80 mètre.

3.5.2 Règles particulières

- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o aux annexes qui doivent respecter par rapport à l'autre construction une distance au moins égale à la hauteur de la façade de l'annexe
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades ;
 - o aux travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Article UD 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.
- Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

◆ La forme

- Lorsque les constructions ont des toitures à pentes, celles-ci doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45°. Au niveau des combles, un brisis de toiture est autorisé pour permettre l'habitabilité d'un seul niveau sous brisis.
- Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, vérandas, appentis, carport, abri de jardin, etc., dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions ci-dessus ou suite à des recommandations de couvertures de l'ABF ne permettant pas le respect des dispositions ci-dessus.
- En cas d'extension accolée au bâtiment existant, la pente des toitures pourra être différente, dans ce cas elle devra s'intégrer au mieux aux pentes de toiture du bâtiment existant comme à celles des toitures environnantes
- Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.

◆ L'aspect

- Matériaux uniquement admis pour les toitures à pente :
 - o Tuiles plates en terre cuite ou similaire d'aspect tuile vieillie,
 - o Zinc en cas d'architecture contemporaine à condition d'une bonne insertion dans le paysage

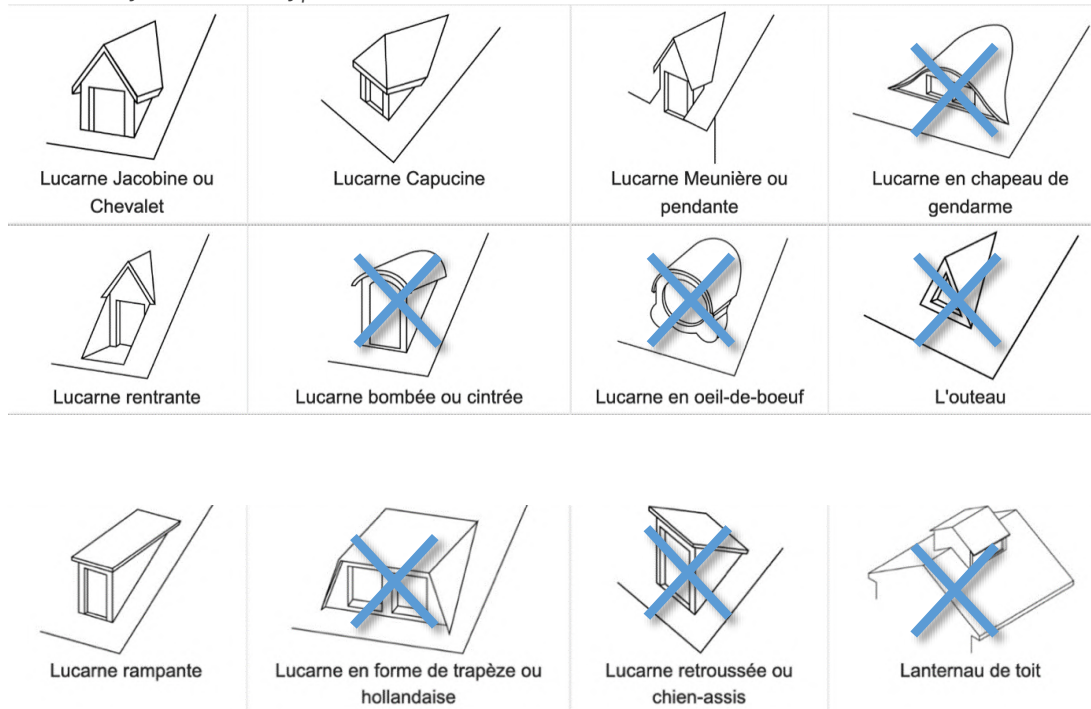
4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les nouvelles ouvertures sur une construction devront respecter les dimensions, les proportions, le rythme et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.
- La somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur du pan de toit concerné
- Les outeaux et châssis de toit devront être :
 - o plus hauts que larges,

ZONE UD

- o contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
- o à au moins 1m de mur pignon le plus proche,
- o ne former qu'une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public.
- les lucarnes rampantes ne sont autorisées que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.
- Sont interdits :
 - o Les lucarnes en chapeau de gendarme, bombées, en œil de bœuf, outeau, en trapèze, chiens assis ou en lanterneau.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :



4.2.3. Les toitures de vérandas

- La toiture devra être portée par une structure en bois ou métal identique :
 - o soit à la construction existante,
 - o soit aux profils de la façade de la véranda.

4.2.4. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3 Les façades

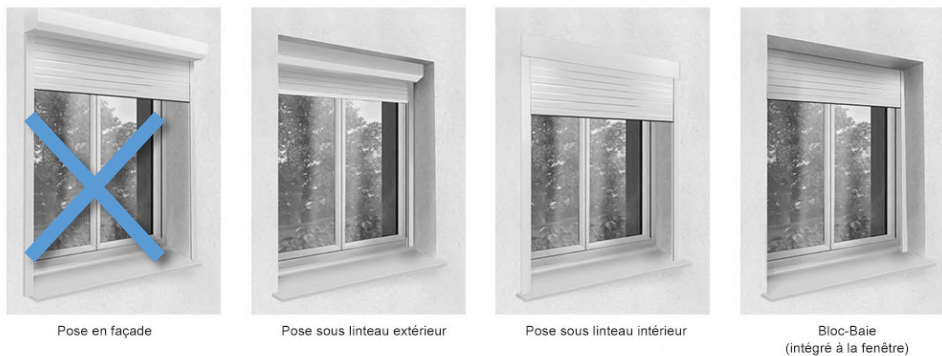
4.3.1 Règles générales

ZONE UD

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles façades pourront être édifiées dans le prolongement des façades existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- La transformation des balcons et terrasses situés en étages et donnant sur des voies et emprises publiques, en loggias ou vérandas par fermeture en parois opaques ou transparentes est interdite. L'unité de façade doit être conservée.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade.



- La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre)
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les garde-corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.

4.3.3 Les vérandas

- Cf. annexe 1 du règlement – Glossaire

4.3.4 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne. Chaque palier sera délimité par un pilier.

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques

- Les clôtures devront avoir une hauteur de 1,80 mètre maximum.
- Elles devront être constituées par :
 - o soit de murs ou de murets
 - o soit de clôtures du modèle « Bussy » ou similaire (voir annexe 1 - « Glossaire ») ;
 - o soit de grillages rigides implantés directement dans le sol, doublés de haies bocagères
- Dans le cas d'une clôture composée d'une grille, un festonnage de matérialité et de teinte identique ou similaire à la grille pourra être fixé.
- En outre, pour le seul secteur UDa, les clôtures pourront être constituées de haies vives doublées d'un grillage.

4.4.3 En limites séparatives

- Les clôtures sur les limites séparatives seront d'une hauteur comprise entre 1,50 mètre et 2 mètres. Elles seront constituées de :
 - o soit de claustra en bois ou en PVC de couleur sombre ;
 - o soit d'un grillage de couleur vert doublé de haie bocagère ;
 - o soit de panneaux de plastique vert ;
 - o soit de panneaux de bois ;
 - o soit de panneaux de bois composite de couleur sombre.
- En cas de système alternatif de gestion des eaux pluviales, la clôture sera de préférence végétale et ne devra en aucun cas modifier le système existant : par exemple, obturation des noues, modification des altimétries, plantations dans les tranchées drainantes, etc.

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 4 mètres maximum.
- La largeur des portillons est fixée à 1 mètre.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un recul de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.
- Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec les clôtures situées dans leur environnement immédiat, tant dans leurs matérialités que dans leurs teintes.
- Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quel que soit la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

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

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Au moins 25% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50 % en espace vert de pleine terre).
- Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espaces perméables à hauteur de 10%. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0.60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement aériennes doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 m du sol) pour 4 places de stationnement.

5.2.3 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UD 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Exigences minimales de stationnement véhicules

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Habitation	Logement	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 200 m ² surface de plancher : 1,73 places par logement Pour les constructions dont la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m ² surface de plancher : 1,5 place par logement Pour les logements aidés : 1 place maximum par logement
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	2,5 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10 m ² de salle de réception

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Hôtels	1 place par chambre
	Cinéma	1 place pour 10 sièges spectateurs
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	Centre des congrès et d'exposition	1 place pour 500 m ² de surface de plancher

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux

6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposées
Habitation	Logement	1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logements de 3 pièces et plus
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
	Restauration	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	

ZONE UD

	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Entrepôt	
	Bureau	

Règlement de la zone UE

La zone UE correspond au secteur habité du golf.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UE comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Cinéma		X
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacle		X
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre des congrès et d'exposition		X
	Cuisines dédiées à la vente en ligne		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X	
		Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.	
	Remblai des mares / étangs		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
Stationnement de caravanes isolé		X	

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

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail ou de commerce de gros,
- les constructions à usage d'hôtel ou autres hébergements touristiques,
- les constructions à usage de cinéma,
- les constructions à usage d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et de salles d'art et de spectacle ;
- les constructions à usage de lieux de culte,
- les constructions à usage d'industrie, de bureaux, d'entrepôt, de centre des congrès et d'exposition ou de cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n'accueillant pas la résidence principale de l'utilisateur sauf dans le cas d'une opération d'ensemble d'habitat collectif ;
- les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le remblai des mares et étangs ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité sportive.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes isolées

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o 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.
- Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- La construction d'un seul abri de jardin dans la limite de 15 m² surface de plancher.
- La construction d'un seul local technique de piscine dans la limite de 10 m² surface de plancher.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.
- L'extension et l'aménagement de constructions existantes, dont la création est interdite, si les conditions suivantes sont respectées de manière cumulative :
 - o si l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire ;
 - o et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Article UE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

- Non règlementé.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 35 % de la surface du terrain (hors abri de jardin et local technique de piscine).

3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'abri de jardin limité à 15 m² d'emprise au sol est exonéré de ce calcul.
- Les locaux techniques des piscines limités à 10 m² d'emprise au sol sont exonérés de ce calcul.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) légalement édifié à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée en cas de sinistre.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- La hauteur maximum des constructions ne peut excéder R+1+C avec :
 - o 11 m au faitage,
 - o 8 m à l'acrotère.
- La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 3 mètres au faitage ou à l'acrotère. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).
- Les abris de jardins sont limités à 3 mètres de hauteur.

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsqu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées soit :
 - o à l'alignement des voies et emprises publiques
 - o en recul des voies et emprises publiques. Dans ce cas le point le plus proche du bâtiment devra être au minimum de 3 mètres.
- Les constructions à usage de garages devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou publiques qui les desservent.
- Les abris de jardin et les bassins de piscines devront être implantés en fond de parcelle. En cas d'impossibilité le recul sera de 2 mètres minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies et emprises publiques à condition que la construction soit dissimulée visuellement depuis ces espaces par un écran végétal d'essences variées.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux locaux de stationnement vélos et aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension dans le prolongement du volume existant et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... à condition d'une bonne intégration paysagère
 - o aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers, à condition d'une bonne intégration paysagère.
 - o aux balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.

3.3.3. Pour les terrains situés (contigus) entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions devront être édifiées :
 - o soit en retrait, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée,
 - o soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales de propriété.
- En cas de retrait, la largeur (L) de ce retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de chaque façade au droit des limites séparatives :
 - o un minimum de 3 mètres pour les façades aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus de 1,80 mètre.
 - o un minimum de 4 mètres pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessous de 1,80 mètre.

ZONE UE

- L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'une bonne intégration paysagère au tissu urbain environnant.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de retrait, son extension dans le prolongement de l'existant est admise sans réduire le retrait.
- Les prescriptions de l'article UE 3.4.1 ne s'appliquent pas :
 - o aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives,
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives latérales,
 - o aux piscines qui doivent être édifiées avec un retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

3.5.1 Règles générales

- Deux constructions non contigües, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à la hauteur du plan de façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, la plus élevée avec :
 - o un minimum de 3 mètres pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus de 1,80 mètre.
 - o un minimum de 4 mètres pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessous de 1,80 mètre.

3.5.2 Règles particulières

- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades
 - o aux travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Article UE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.

ZONE UE

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.
- Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- La transformation des balcons et terrasses situés en étages et donnant sur des voies et emprises publiques, en loggias ou vérandas par fermeture en parois opaques ou transparentes est interdite. L'unité de façade doit être conservée.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

◆ La forme

- Lorsque les constructions ont des toitures à pentes, celles-ci doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45°. Au niveau des combles, un brisis de toiture est autorisé pour permettre l'habitabilité d'un seul niveau sous brisis.
- Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, vérandas, appentis, carport, abri de jardin, etc., dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions ci-dessus ou suite à des recommandations de couvertures de l'ABF ne permettant pas le respect des dispositions ci-dessus.
- En cas d'extension accolée au bâtiment existant, la pente des toitures pourra être différente, dans ce cas elle devra s'intégrer au mieux aux pentes de toiture du bâtiment existant comme à celles des toitures environnantes
- Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.

◆ L'aspect

- Matériaux uniquement admis pour les toitures à pente :
 - o Tuiles plates en terre cuite ou similaire d'aspect tuile vieillie.
 - o Zinc en cas d'architecture contemporaine.

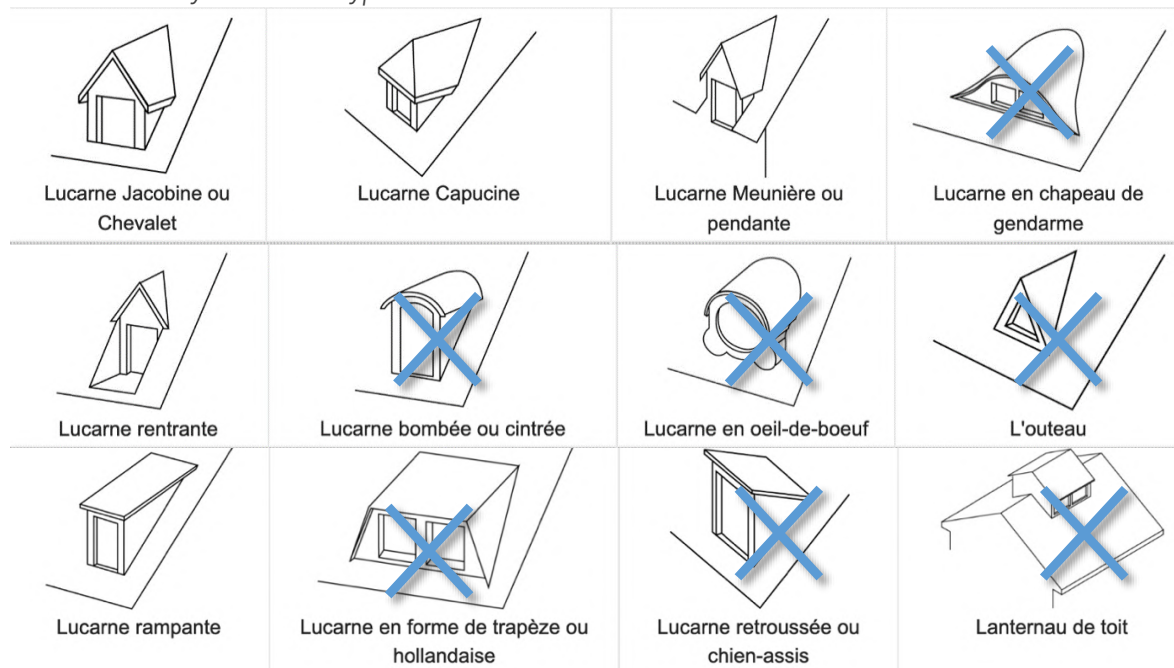
4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les nouvelles ouvertures sur une construction devront respecter les dimensions, les proportions, le rythme et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.
- La somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur du pan de toit concerné.
- Les outeaux et châssis de toit devront être :

ZONE UE

- o plus hauts que larges,
 - o contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
 - o à au moins 1m de mur pignon le plus proche,
 - o ne former qu'une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public.
- Les lucarnes rampantes ne sont autorisées que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.
 - Sont interdits :
 - o Les lucarnes en chapeau de gendarme, bombées, en œil de bœuf, outeau, en trapèze, chien-assis ou en lanterneau.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :



4.2.3. Les toitures de vérandas

- La toiture devra être portée par une structure en bois ou métal, identique :
 - o soit à la construction existante,
 - o soit aux profils de la façade de la véranda.

4.2.4. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations dédiés à de l'activité économique (artisanales ou industrielles) il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

ZONE UE

- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles façades pourront être édifiées dans le prolongement des façades existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- La transformation des balcons et terrasses situés en étages et donnant sur des voies et emprises publiques, en loggias ou vérandas par fermeture en parois opaques ou transparentes est interdite. L'unité de façade doit être conservée.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade.



- La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre)

4.3.3 Les vérandas

- Cf. annexe 1 du règlement - Glossaire

ZONE UE

4.3.4 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

- Cf. dispositions générales.

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques

- Elles devront être constituées par :
 - o soit des murs ou des murets ne pouvant excéder 1,50 mètre.
 - o soit des clôtures ne pouvant excéder 1,80 mètre et du modèle « Bussy » (voir annexe 1 - « Glossaire »).
 - o soit des grillages rigides implantés directement dans le sol, doublés de haies bocagères l'ensemble ne pouvant excéder 1,50 mètre.

4.4.3 En limites séparatives

- Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 2 mètres. Elles seront constituées de :
 - o soit d'un grillage de couleur vert doublé de haie bocagère
 - o soit de panneaux de plastique vert
 - o soit de panneaux de bois
 - o soit de panneaux en bois composite de couleur sombre

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 4 mètres maximum.
- La largeur des portillons est fixée à 1 mètre.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un recul de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.
- Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec les clôtures situées dans leur environnement immédiat, tant dans leurs matérialités que dans leurs teintes.
- Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quels que soient la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

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

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Au moins 25% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50% en espace vert de pleine terre.
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement aériennes doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 m du sol) pour 4 places de stationnement.

5.2.3 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UE 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Exigences minimales de stationnement véhicules

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Habitation	Logement	- Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 200 m ² surface de plancher : 1,73 places par logement - Pour les constructions dont la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m ² surface de plancher : 1,5 place par logement - Pour les logements aidés : 1 place maximum par logement
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	2,5 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10 m ² de salle de réception
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
	Équipements sportifs	

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux

6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Habitation	Logement	1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logements de 3 pièces et plus
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
	Restauration	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Équipements sportifs	

Règlement de la zone UF

La zone UF correspond pour sa majeure partie au projet de Z.A.C. Sycomore déjà réalisé.

Une partie de la zone UF se situe dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques. Ce périmètre se trouve en annexe du PLU, dans le plan des servitudes, soumis pour avis aux Architectes des Bâtiments de France.

Cette zone, à vocation principale d'habitat, comporte des commerces, des petites activités et services de proximité ainsi que des équipements publics ou privés.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone UF comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions applicables aux polarités commerciales (article 5.5 « dispositions générales ») telles quelles sont identifiées au règlement graphique
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions liées à la servitude d'utilité publique de protection des Monuments Historiques.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UF 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Condition(s) : qu'il s'agisse d'une résidence de tourisme.		
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Condition(s) : qu'il s'agisse d'une salle polyvalente			
	Industrie	X	

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		Condition(s) : à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.	
	Entrepôt	X	
		Condition(s) : à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.	
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition	X	
		Condition(s) : de ne pas consister en l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X	
		Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.	
	Remblai des mares / étangs		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement de caravanes isolé		X

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

Sont interdits :

- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à usage de commerce de gros,
- les constructions destinées aux lieux de culte ;
- les construction destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le remblai des mares et étangs ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité commerciale existante.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes isolées.

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

Sont autorisés sous conditions :

ZONE UF

- Les constructions à destination d'entrepôt ou l'industrie à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.
- les constructions à destination d'autres hébergements touristiques à condition qu'il s'agisse d'une résidence de tourisme.
- les constructions à destination d'autres équipements recevant du public à condition qu'il s'agisse d'une salle polyvalente.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o 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.
- Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- La construction d'abri de jardin dans la limite de 9 m² surface de planche par abri.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.
- L'extension et l'aménagement de constructions existantes, dont la création est interdite, si les conditions suivantes sont respectées de manière cumulative :
 - o si l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire ;
 - o et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Article UF 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

- Non règlementé.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UF 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 40% du terrain.

3.1.2 Règles particulières :

- Une emprise au sol allant jusqu'à 60% du terrain pourra être acceptée si le linéaire en rez-de-chaussée de la construction, donnant sur voie et emprise publique, est majoritairement à destination de commerces et activités de services, ou d'équipement d'intérêt collectifs et service public ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'abri de jardin limité à 9m² d'emprise au sol est exonéré de ce calcul.
- Les locaux techniques des piscines limités à 10m² d'emprise au sol sont exonérés de ce calcul.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) légalement édifié à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée en cas de sinistre.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- Le long du boulevard des Cents Arpents (dans une bande de 40 mètres depuis la voie et emprise publique), la hauteur totale des constructions autres que celles à usage d'activités ne peut excéder R+7 (combles compris) avec :
 - o une hauteur d'au moins 3,5 mètres sous plafond pour le rez-de-chaussée des constructions.
- En dehors de cette bande de 40 mètres depuis la voie et emprise publique du boulevard des Cent Arpents, la hauteur totale des constructions autres que celles à usage d'activités ne peut excéder R+4 (combles compris).
- La hauteur des bâtiments à usage d'activité mesurée ne peut excéder 15 mètres à l'acrotère ou au faitage.
- La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 3 mètres au faitage ou à l'acrotère. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).
- Les vérandas sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut (faitage ou acrotère).
- Les abris de jardin sont limités à 2,50 mètres de hauteur au point le plus haut.

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

ZONE UF

- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées soit :
 - o à l'alignement des voies et emprises publiques
 - o en recul des voies et emprises publiques d'au minimum 2 mètres. La limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé devra être matérialisée sans ambiguïté lorsqu'il y a un retrait du rez-de-chaussée.
- Sont autorisés en surplomb de l'alignement à l'emprise publique les éléments suivants :
 - o Les parties de construction constituant des corniches, des modénatures ou éléments de façades de moins de 50 cm, les isolations thermiques des murs de façades pour les bâtiments existants réhabilités
 - o Les débords de toiture par rapport à la façade de moins de 80 cm.
 - o Pour les restaurants, les débords de toiture et de façade pourront être autorisés jusqu'à 3 mètres maximum en surplomb du domaine public. La hauteur du débord doit, au point le plus haut, être alignée au plancher haut du local commercial auquel il est associé. Cette disposition s'applique uniquement pour les locaux situés en rez-de-chaussée, au droit du local concerné.
 - o L'aspect sous toiture des débords de toits et façades devra être traité qualitativement par un enduit, un revêtement ou une structure architecturale, en harmonie avec l'aspect général du bâtiment et de son environnement.
 - o Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des débords de façades et de toitures supérieures aux dispositions ci-dessus pourront être autorisés à condition qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine du tissu environnant.
- Sont interdits en surplomb de l'alignement à l'emprise publiques les éléments suivants : les balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.
- Des retraits différents de façades ou de plans de façades sont admis, au sol et en étage, dans les conditions suivantes :
 - o Les retraits en rez-de-chaussée sont ponctuels.
 - o Les retraits en étage ont vocation à animer les façades et/ou à participer à la volumétrie d'ensemble des constructions.
 - o Les retraits sont dus à une parcelle en forme de polygone irrégulier.
 - o La construction existante présente des retraits différents et l'environnement le justifie.
- Les abris de jardin et les bassins de piscines devront être implantés à l'alignement ou en recul de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension dans le prolongement du

volume existant et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et qu'il n'y ait pas de risques en matière de sécurité routière.

- En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du bâtiment pourra être autorisée, voire imposée, soit en cohérence avec l'implantation des constructions voisines existantes, soit à l'identique de l'implantation initiale.
- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... à condition d'une bonne intégration paysagère
 - o aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères, à condition d'une bonne intégration paysagère.
 - o aux balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.

3.3.3. Pour les terrains situés (contigus) entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions devront être édifiées :
 - o soit en retrait, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée,
 - o soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales de propriété.En cas de retrait, la largeur (L) de ce retrait est, de chaque façade au droit des limites séparatives, au minimum de 4 m.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'une bonne intégration paysagère au tissu urbain environnant.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de retrait, son extension dans le prolongement de l'existant est admise sans réduire le retrait.
- Les prescriptions de l'article UB 3.4.1 ne s'appliquent pas :
 - o aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter en limite ou en respectant un recul d' 1 mètre minimum des limites séparatives,
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives latérales,
 - o aux piscines non couvertes ou comportant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – qui doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

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

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (« D ») en tout point séparant les façades doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (« H ») de la construction au point le plus haut (faitage ou acrotère), soit $D=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- La distance maximale, au point le plus proche, entre une habitation et son annexe n'est pas règlementée.

3.5.2 Règles particulières

- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades
 - o aux travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Article UF 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension ou de projet d'architecture contemporaine,

ZONE UF

d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.

- Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.
- Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- La transformation des balcons et terrasses situés en étages et donnant sur des voies et emprises publiques, en loggias ou vérandas par fermeture en parois opaques ou transparentes est interdite. L'unité de façade doit être conservée.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

◆ La forme

- La pente des toitures est non règlementée.
- Les toits terrasses sont autorisés.
- Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.


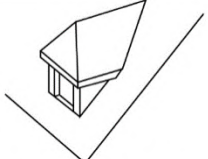

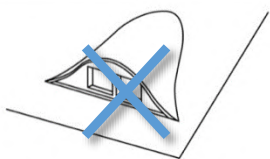


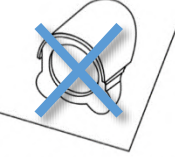
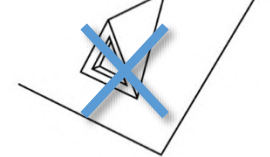
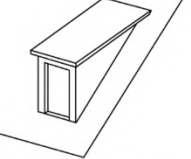
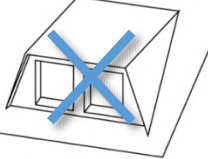
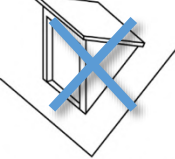
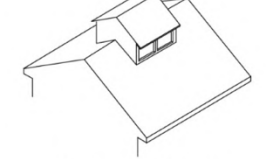
◆ L'aspect

- Matériaux uniquement admis pour les toitures à pente :
 - o Tuiles plates en terre cuite ou similaire d'aspect tuile vieillie.
 - o Zinc en cas d'architecture contemporaine.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les nouvelles ouvertures sur une construction devront respecter les dimensions, les proportions, le rythme et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.
- La somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur du pan de toit concerné
- Les verrières sont autorisées
- Les châssis de toit devront être :
 - o plus hauts que larges
 - o contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
 - o à au moins 1m de mur pignon le plus proche,
 - o ne former qu'une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public.
- Sont interdits :
 - o Les lucarnes chiens assis, en chapeau gendarme, en œil de bœuf, en outeau et en trapèze.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :

 Lucarne Jacobine ou Chevalet	 Lucarne Capucine	 Lucarne Meunière ou pendante	 Lucarne en chapeau de gendarme
 Lucarne rentrante	 Lucarne bombée ou cintrée	 Lucarne en oeil-de-boeuf	 L'outeau
 Lucarne rampante	 Lucarne en forme de trapèze ou hollandaise	 Lucarne retroussée ou chien-assis	 Lanternau de toit

4.2.3. Les toitures de vérandas

- La toiture devra être portée par une structure en bois ou métal, identique :
 - o soit à la construction existante,
 - o soit aux profils de la façade de la véranda.

4.2.4. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations dédiés à de l'activité économique (artisanales ou industrielles) il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

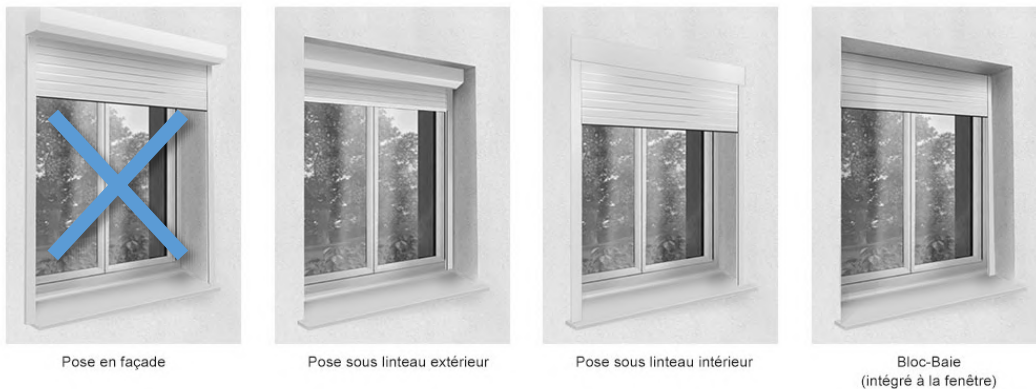
- L'emploi de matériaux biosourcés, de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.

ZONE UF

- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles façades pourront être édifiées dans le prolongement des façades existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Lorsqu'ils existent, les garde-corps devront être d'une hauteur minimum de 1m avec allège pleine sur une hauteur de 0,70m.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structural de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade.



- La teinte des volets devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre) afin de ne pas ajouter une couleur supplémentaire. Soit être uniforme avec menuiserie ou avec façade.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples.
- Les balcons sont autorisés à condition de ne pas donner sur les voies et emprises publiques. Dans ce cas, les loggias sont à privilégier.
- L'installation de store banne est interdite sauf pour les constructions à destination des commerces et activités de services. Leur aspect est soumis aux règles suivantes :
 - o En cas d'inscription ou de logo faisant référence au commerce ou à l'activité de service concernée, les stores bannes sont considérés comme des enseignes et soumis à la réglementation du Code de l'Environnement (Articles L581-1 à L581-45) ;
 - o Dans les autres cas, l'aspect des stores bannes devra respecter les dispositions de la charte des vitrines du Sycomore (pièce n°5.12 du PLU).

4.3.3 Les vérandas

- Cf. annexe 1 du règlement – Glossaire.

4.3.4 Règles particulières

ZONE UF

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

- Lorsque le terrain est en forte pente, la clôture sera implantée de manière à éviter les installations en escalier.

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques

- Les clôtures devront avoir une hauteur de 1,80 mètres, mais pourront exceptionnellement atteindre 2 mètres en justifiant d'une bonne intégration paysagère.
- Elles devront être constituées par :
 - o soit de muret surmonté d'une grille
 - o soit d'un mur
 - o soit d'une grille de toute hauteur
- Dans le cas d'une clôture composée d'une grille, un festonnage de matérialité et de teinte identique ou similaire à la grille pourra être fixé.
- En cas d'absence de clôture : la limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé et entre parcelles privées devra être matérialisée sans ambiguïté. La matérialisation sera à minima de type bordurette béton ou pavés béton ou pierre ou similaire.

4.4.3 En limites séparatives

- Les clôtures sur les limites séparatives doivent avoir une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres.
- Elles seront en serrurerie ou maçonnerie de qualité.

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- La largeur maximale des portails est fixée à 3 mètres minimum et 4 mètres maximum.
- La largeur des portillons est fixée à 1 mètre.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un recul de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.
- Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec les clôtures situées dans leur environnement immédiat, tant dans leurs matérialités que dans leurs teintes.
- Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quels que soient la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

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

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Au moins 25% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables.
- Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espaces perméables à hauteur de 10%. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0.60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement aériennes doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 m du sol) pour 4 places de stationnement.

5.2.3 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UF 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Exigences minimales de stationnement véhicules

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Habitation	Logement	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 200 m ² surface de plancher : 1,73 places par logement Pour les constructions dont la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m ² surface de plancher : 1,3 place par logement Pour les logements aidés : 1 place maximum par logement
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1,5 place pour les commerces inférieurs à 100 m ² de surface de plancher 2,5 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10m ² de salle de réception 1 place pour les salles de réception de moins de 10m ²
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Hôtels	0,5 place par chambre
	Cinéma	1 place pour 10 sièges spectateurs
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par 100 m ² surface de plancher affectés à l'activité
	Entrepôt	1 place par 200 m ² de surface de plancher d'entrepôt
	Bureau	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	Centre des congrès et d'exposition	1 place pour 500 m ² de surface de plancher

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Habitation	Logement	1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logements de 3 pièces et plus
	Hébergement	1 place pour 3 logements

ZONE UF

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
	Restauration	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	1 place pour 10 chambres
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	15% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.

Règlement de la zone UG

La zone UG correspond au domaine du Génitoy.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UG comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions liées à la servitude d'utilité publique de protection des Monuments Historiques.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UG 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
		Condition(s) : par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
		Condition(s) : par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs		X
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
		Condition(s) : qu'il s'agisse d'une salle polyvalente	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
		Condition(s) : par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU	
	Centre des congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
		X	

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.	
	Remblai des mares / étangs		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement de caravanes isolé		X

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

Sont interdits :

- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions à usage de commerce de gros et de cinéma ;
- les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- les constructions destinées aux équipements sportifs et aux lieux de culte ;
- les constructions à destination d'entrepôt, l'industrie et les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n'accueillant pas la résidence principale de l'utilisateur sauf dans le cas d'une opération d'ensemble d'habitat collectif ;
- les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le remblai des mares et étangs ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, de bureaux à condition que leur implantation résulte d'un changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions à destination d'autres équipements recevant du public à condition qu'il s'agisse d'une salle polyvalente.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o 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.

ZONE UG

- Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.
- L'extension et l'aménagement de constructions existantes, dont la création est interdite, si les conditions suivantes sont respectées de manière cumulative :
 - o si l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire ;
 - o et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- La construction d'un seul abri de jardin par terrain dans la limite de 9 m² surface de plancher.

Article UG 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

- Non réglementé.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UG 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- Non règlementé.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- La hauteur des constructions principales ne peut excéder R+2+ combles, avec :
 - o 12 m au faitage en cas de toiture à pente ;
 - o 10 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse ;
 - o 25 m au faitage pour la réhabilitation du château.
- La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 3 mètres au faitage ou à l'acrotère. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).
- Les vérandas sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut (faitage ou acrotère).
- Les abris de jardin sont limités à 2,50 mètres de hauteur au point le plus haut.

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- En cas de reconstruction, la hauteur maximale ne pourra être supérieure à la hauteur des bâtiments ayant existés sur le site.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées soit :
 - o à l'alignement des voies et emprises publiques
 - o en recul des voies et emprises publiques d'au minimum 2 mètres. La limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé devra être matérialisée sans ambiguïté lorsqu'il y a un retrait du rez-de-chaussée.
- Sont autorisés en surplomb de l'alignement à l'emprise publiques les éléments suivants :
 - o Les parties de construction constituant des corniches, des modénatures ou éléments de façades de moins de 50 cm, les isolations thermiques des murs de façades pour les bâtiments existants réhabilités
 - o Les débords de toiture par rapport à la façade de moins de 50 cm.

ZONE UG

- Sont interdits en surplomb de l'alignement à l'emprise publiques les éléments suivants : les balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.
- Des retraits différents de façades ou de plans de façade sont admis, au sol et en étage, dans les conditions suivantes :
 - o Les retraits en rez-de-chaussée sont ponctuels.
 - o Les retraits en étage ont vocation à animer les façades et/ou à participer à la volumétrie d'ensemble des constructions.
 - o Les retraits sont dus à une parcelle en forme de polygone irrégulier.
 - o La construction existante présente des retraits différents et l'environnement le justifie.
- Les abris de jardin et les bassins de piscines devront être implantés à 2m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension dans le prolongement du volume existant et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et qu'il n'y ait pas de risques en matière de sécurité routière.
- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... à condition d'une bonne intégration paysagère
 - o aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers, à condition d'une bonne intégration paysagère.

3.3.3. Pour les terrains situés (contigus) entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions devront être édifiées :
 - o soit en retrait, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée,
 - o soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales de propriété.

En cas de retrait, la largeur de ce retrait est, de chaque façade au droit des limites séparatives, au minimum de 3 m.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'une bonne intégration paysagère au tissu urbain environnant.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.

ZONE UG

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de retrait, son extension dans le prolongement de l'existant est admise sans réduire le retrait.
- Les prescriptions de l'article UB 3.4.1 ne s'appliquent pas :
 - o aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives,
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives latérales,
 - o aux piscines Les piscines non couvertes ou comportant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – qui doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

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

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (« D ») en tout point séparant les façades doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (« H ») de la construction au point le plus haut (faitage ou acrotère), soit $D=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- La distance maximale, au point le plus proche, entre une habitation et son annexe n'est pas réglementée.

3.5.2 Règles particulières

- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o aux annexes qui doivent respecter par rapport à l'autre construction une distance au moins égale à la hauteur de la façade de l'annexe
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades
 - o aux travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Article UG 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

ZONE UG

- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.
- Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- La transformation des balcons et terrasses situés en étages et donnant sur des voies et emprises publiques, en loggias ou vérandas par fermeture en parois opaques ou transparentes est interdite. L'unité de façade doit être conservée.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

◆ La forme

- Lorsque les constructions ont des toitures à pentes, celles-ci doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45°. Au niveau des combles, un brisis de toiture est autorisé pour permettre l'habitabilité d'un seul niveau sous brisis.
- Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, vérandas, appentis, carport, abri de jardin, etc., dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions ci-dessus ou suite à des recommandations de couvertures de l'ABF ne permettant pas le respect des dispositions ci-dessus.
- En cas d'extension accolée au bâtiment existant, la pente des toitures pourra être différente, dans ce cas elle devra s'intégrer au mieux aux pentes de toiture du bâtiment existant comme à celles des toitures environnantes
- Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Non réglementé.

4.2.3. Les toitures de vérandas

- La toiture devra être portée par une structure en bois ou métal, identique :
 - o soit à la construction existante,
 - o soit aux profils de la façade de la véranda.

4.2.4. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.3 Les façades

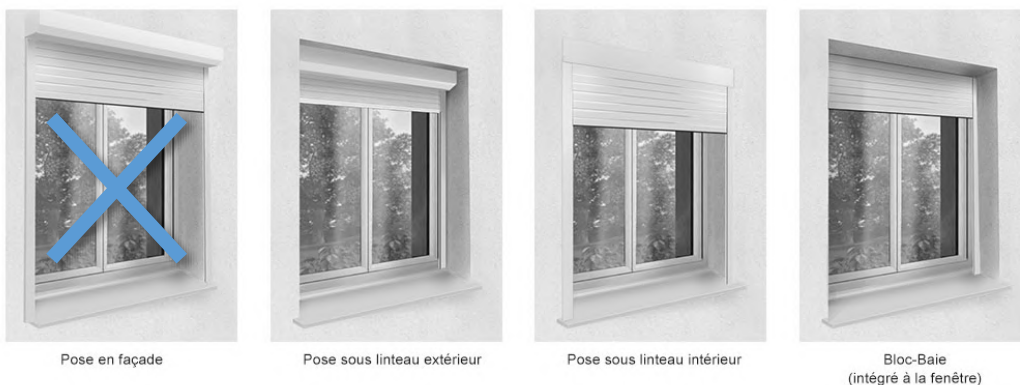
4.3.1 Règles générales

ZONE UG

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles façades pourront être édifiées dans le prolongement des façades existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade.



- La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre).
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les garde-corps présentant l'aspect de la tôle perforée devront être identiques sur une même façade.
- Les balcons sont autorisés à condition de ne pas donner sur les voies et emprises publiques. Dans ce cas, les loggias sont à privilégier.
- L'installation de store banne en façade visible depuis l'espace public est interdite.

4.3.3 Les vérandas

- Cf. annexe 1 du règlement - Glossaire.

4.3.4 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

- Lorsque le terrain est en forte pente, la clôture sera implantée de manière à éviter les implantations en escalier.

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques

- Les clôtures en bordure de voie devront avoir une hauteur de 1,50 mètres minimum en justifiant d'une bonne intégration paysagère.
- Elles devront être constituées par :
 - o soit de muret surmonté d'une grille de teinte sombre,
 - o soit une haie bocagère doublée ou non d'un grillage de teinte sombre
 - o soit d'un mur maçonné de qualité.
 - o soit d'une grille de toute hauteur de teinte sombre
- Dans le cas d'une clôture composée d'une grille, un festonnage de matérialité et de teinte identique ou similaire à la grille pourra être fixé.

4.4.3 En limites séparatives

- Les clôtures sur les limites séparatives doivent avoir une hauteur comprise entre 1,8 mètre et 2 mètres.
- Elles seront en serrurerie ou maçonnerie de qualité.

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 4 mètres maximum.
- La largeur des portillons est fixée à 1 mètre minimum.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un recul de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.
- Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec les clôtures situées dans leur environnement immédiat, tant dans leurs matérialités que dans leurs teintes.
- Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quels que soient la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

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

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres. Cette composition privilégiera les espaces verts en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Au moins 30% de la superficie du terrain (à apprécier sur l'ensemble de l'opération) seront traités en espaces perméables (dont 30% en espace vert de pleine terre).
- Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espaces perméables à hauteur de 10%. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0.60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement aériennes doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 m du sol) pour 4 places de stationnement.

5.2.3 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UG 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Exigences minimales de stationnement véhicules

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Habitation	Logement	Pour les opérations dont la surface de plancher est inférieure à 200 m ² surface de plancher : 1,73 places par logement Pour les opérations dont la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m ² surface de plancher : 1 place par logement Pour les logements aidés : 1 place maximum par logement
	Hébergement	1 place pour 3 logements
	Artisanat et commerce de détail	2,5 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10 m ² de salle de réception

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Commerces et activités de services	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Hôtels	0.5 place par chambre
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
	Autres équipements recevant du public	

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Habitation	Logement	1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logements de 3 pièces et plus
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
	Restauration	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	1 m ² par tranche de 20 chambres
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<ul style="list-style-type: none"> • École élémentaire : 5 m² par classe • Enseignement secondaire : 10 m² par classe • Enseignement supérieur, université : 7 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Autres équipements recevant du public	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Règlement de la zone UP

La zone UP correspond au parc urbain au sein de la ZAC du Sycomore. Le parc urbain est composé d'espaces verts à destination principale de loisirs et autres activités récréatives en continuité avec les espaces naturels de la ceinture verte située à l'est de la commune. Cette zone se situe le long de la voie ferrée du RER.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UP comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions liées à la servitude d'utilité publique de protection des Monuments Historiques.

Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UP 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerces et activités de services	Restauration	X	
		Condition(s) : limité à 100 m ² de surface de plancher par terrain	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
		Condition(s) : qu'il s'agisse d'installation liées au bon fonctionnement des réseaux publics (transformateur etc.)	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacle		X
	Équipements sportifs	X	
		Condition(s) : qu'il s'agisse d'équipements sportifs non couverts.	
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre des congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
		X	

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.	
	Remblai des mares / étangs		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement de caravanes isolé		X

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

Sont interdits :

- les constructions d'habitation ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées aux activités de commerces et de services à l'exception de la restauration ;
- les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectifs et service public autres qu'équipements sportifs ou locaux techniques des administrations publiques et assimilées.
- les constructions à destinations d'autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire ;
- les installations classées soumises à déclaration ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n'accueillant pas la résidence principale de l'utilisateur sauf dans le cas d'une opération d'ensemble d'habitat collectif ;
- les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le remblai des mares et étangs ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées.

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

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions et installations à usage d'équipements sportif à condition d'être non couvert.
- les constructions et installations à usage de locaux techniques et industriels des administrations publiques à condition qu'il s'agisse d'installations liées au bon fonctionnement des réseaux publics (transformateur etc.)
- les constructions et installations à usage de restauration, dans la limite d'une surface de plancher limitée à 100m² par terrain.
- Les installations légères et mobiles participant à la valorisation du site (table d'information, belvédère, kiosque ...) ou à la pratique de loisirs (bancs, parcours sportifs, ...) ou à la protection d'animaux (abri pour écopaturage, ...) sous condition d'une bonne intégration paysagère.

ZONE UP

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.
- Les abris de jardins dans le cadre de jardins partagés regroupés.

Article UP 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

- Non règlementé.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UP 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- Non règlementé.

3.1.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- La hauteur des constructions principales ne peut excéder rez-de-chaussée + comble, avec :
 - o 7 m au faitage en cas de toiture à pente ;
 - o 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Les abris de jardin sont limités à 3 mètres de hauteur au point le plus haut

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées soit :
 - o à l'alignement des voies
 - o en retrait des voies d'au minimum 2 mètres.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... à condition d'une bonne intégration paysagère
 - o aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers, à condition d'une bonne intégration paysagère.
 - o aux balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.

3.3.3. Pour les terrains situés (contigus) entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions devront être édifiées :
 - o soit en retrait, dans ce cas une marge d'isolement de 1 mètre sera appliquée
 - o soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales de propriété.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'une bonne intégration paysagère au tissu urbain environnant.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de retrait, son extension dans le prolongement de l'existant est admise sans réduire le retrait.
- Les prescriptions de l'article UP 3.4.1 ne s'appliquent pas :
 - o aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (« D ») en tout point séparant les façades doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (« H ») de la construction au point le plus haut (faitage ou acrotère), soit $D=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

3.5.2 Règles particulières

- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o aux travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Article UP 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

ZONE UP

- Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

◆ La forme

- Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.

◆ L'aspect

- Matériaux uniquement admis pour les toitures à pente :
 - Tuiles plates en terre cuite ou similaire d'aspect tuile vieillie.
 - Zinc en cas d'architecture contemporaine

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Non règlementé.

4.2.3. Les toitures de vérandas

- Non règlementé.

4.2.4. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
-

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les teintes vives, ainsi que le « blanc pur » (RAL 9010) sont interdits.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles façades pourront être édifiées dans le prolongement des façades existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

ZONE UP

- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade.
- La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre)

4.3.3 Les vérandas

- Non autorisée.

4.3.4 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

- Lorsque le terrain est en forte pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne. Chaque palier sera délimité par un pilier.

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques

- Non règlementé.

4.4.3 En limites séparatives

- Non règlementé.

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 4 mètres maximum.
- La largeur des portillons est fixée à 1 mètre.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un recul de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.
- Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec les clôtures situées dans leur environnement immédiat, tant dans leurs matérialités que dans leurs teintes.
- Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quels que soient la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

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

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Au moins 75% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables (dont 50% en espace vert de pleine terre).
- Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espaces perméables à hauteur de 10%. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0.60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement aériennes doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 m du sol) pour 4 places de stationnement.

5.2.3 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UP 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Exigences minimales de stationnement véhicules

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Équipement sportif	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Équipement sportif	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Règlement de la zone UR

La zone UR correspond à l'esplanade des religions et de cultures.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone UR comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions liées à la servitude d'utilité publique de protection des Monuments Historiques.

Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UR 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
		Condition(s) : logement d'urgence ou logement de fonction dans la limite de 30% de SDP de l'équipement	
	Hébergement		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
		Condition(s) : d'être lié au caractère culturel, culturel, social ou sportif de la construction dans lequel il s'implante et de ne pas en dépasser 5% de la surface de plancher.	
	Restauration	X	
	Condition(s) : être intégré au lieu culturel		
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs		X
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Condition(s) : d'être une salle polyvalente			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre des congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X	
		Condition(s) : d'être lié et nécessaire aux travaux de construction et aménagements autorisés dans la zone.	

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
	Remblai des mares / étangs		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement de caravanes isolé		X

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

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à de l'hébergement ;
- les constructions destinées aux commerces et activités de service à l'exception de l'artisanat et du commerce de détail, et des constructions destinées à la restauration ;
- les constructions à usage de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'équipements sportifs ;
- les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- les installations classées soumises à déclaration ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n'accueillant pas la résidence principale de l'utilisateur sauf dans le cas d'une opérations d'ensemble d'habitat collectif ;
- les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le remblai des mares et étangs ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptés à la circulation) non liés à une activité commerciale existante ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme ;
- les piscines et vérandas.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les logements à condition d'être un logement d'urgence ou un logement de fonction dans la limite de 30% de surface de plancher de l'équipement ;
- L'artisanat et le commerce de détail sous condition d'être lié au caractère culturel, social ou sportif de la construction dans lequel il s'implante et de ne pas en dépasser 5% de la surface de plancher.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.

Article UR 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

- Non règlementé.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UR 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle général

- L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 70% du terrain

3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'abri de jardin limité à 9 m² d'emprise au sol est exonéré de ce calcul.
- Les locaux techniques des piscines limités à 10 m² d'emprise au sol sont exonérés de ce calcul.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) légalement édifié à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée en cas de sinistre.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- La hauteur totale des constructions autres que celles à usage d'activités ne peut excéder :
 - o 28 m au faitage,
 - o 24 m à l'acrotère.
- La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 3 mètres au faitage ou à l'acrotère. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).
- Les abris de jardin sont limités à 3 mètres de hauteur au point le plus haut.

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées soit :
 - o à l'alignement des voies et emprises publiques
 - o en retrait des voies et emprises publiques d'au minimum 2 mètres. La limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé devra être matérialisée sans ambiguïté lorsqu'il y a un retrait du rez-de-chaussée. En l'absence de clôture, la matérialisation sera à minima de type bordurette béton ou pavés béton ou pierre similaire.
- Sont autorisés en surplomb de l'alignement à l'emprise publiques les éléments suivants :

ZONE UR

- o Les parties de construction constituant des corniches, des modénatures ou éléments de façades de moins de 50cm, les isolations thermiques des murs de façades pour les bâtiments existants réhabilités
- o Les débords de toiture par rapport à la façade de moins de 50cm
- Sont interdits en surplomb de l'alignement à l'emprise publiques les éléments suivants : les balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.
- Des retraits différents de façades ou de plans de façade sont admis, au sol et en étage, dans les conditions suivantes :
 - o Les retraits en rez-de-chaussée sont ponctuels.
 - o Les retraits en étage ont vocation à animer les façades et/ou à participer à la volumétrie d'ensemble des constructions.
 - o Les retraits sont dus à une parcelle en forme de polygone irrégulier.
 - o La construction existante présente des retraits différents et l'environnement le justifie.
- Les abris de jardin et les bassins de piscines devront être implantés en fond de parcelle. En cas d'impossibilité le recul sera de 2m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension dans le prolongement du volume existant et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et qu'il n'y ait pas de risques en matière de sécurité routière.
- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... à condition d'une bonne intégration paysagère
 - o aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers, à condition d'une bonne intégration paysagère.
 - o aux balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.

3.3.3. Pour les terrains situés (contigus) entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions devront être édifiées :
 - o soit en retrait, dans ce cas une marge d'isolement de 2 mètres minimum sera appliquée,
 - o soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales de propriété.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'une bonne intégration paysagère au tissu urbain environnant.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de retrait, son extension dans le prolongement de l'existant est admise sans réduire le retrait.
- Les prescriptions de l'article UB 3.4.1 ne s'appliquent pas :
 - o aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives,
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives latérales,
 - o aux piscines non couvertes ou comportant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – qui doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

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

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (« D ») en tout point séparant les façades doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (« H ») de la construction au point le plus haut (faitage ou acrotère), soit $D=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- La distance maximale, au point le plus proche, entre une habitation et son annexe n'est pas règlementée.

3.5.2 Règles particulières

- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o aux annexes qui doivent respecter par rapport à l'autre construction une distance au moins égale à la hauteur de la façade de l'annexe
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades
 - o aux travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Article UR 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions pourront être d'architecture spécifique relative à l'identité du culte.
- Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.
- Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

- La forme des toitures est non réglementée.
- Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Non réglementé.

4.2.3. Les toitures de vérandas

- Non réglementé.

4.2.4. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles façades pourront être édifiées dans le prolongement des façades existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas

échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

- Cf. dispositions générales.

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques

- Les clôtures pourront exceptionnellement atteindre 2 mètres en justifiant d'une bonne intégration paysagère.
- Elles devront être constituées :
 - o soit de muret, surmonté d'une grille .
 - o soit d'une grille de toute hauteur.
 - o soit un mur uniquement afin d'intégrer les éléments techniques liés aux réseaux.

4.4.3 En limites séparatives

- Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 2m.
- Elles seront constituées de :
 - o grillage de couleur vert ou d'une grille de toute hauteur.

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 4 mètres maximum.
- La largeur des portillons est fixée à 1 mètre.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un recul de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.
- Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec les clôtures situées dans leur environnement immédiat, tant dans leurs matérialités que dans leurs teintes.
- Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quel que soit la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

ZONE UR

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

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres. Cette composition privilégiera les espaces verts en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Au moins 25% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables.
- Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espaces perméables à hauteur de 10%. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0.60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement aériennes doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 m du sol) pour 4 places de stationnement.

5.2.3 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UR 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Exigences minimales de stationnement véhicules

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
	Salles d'art et de spectacle	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

6.2.1 Exigences minimales de stationnement des deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Salles d'art et de spectacle	
	Lieux de culte	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Autres équipements recevant du public	

Règlement de la zone UX

Cette zone correspond à un tissu urbain composé de constructions à destination principale d'activité. Elle est située le long de l'autoroute A4.

Cette zone comprend 2 secteurs de transition :

- secteur **Uxa** situé en entrée de ville
- secteur **Uxb** mitoyen aux zones naturelles

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UX et les secteurs Uxa et Uxb comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions applicables aux polarités commerciales (article 5.5 « dispositions générales ») telles quelles sont identifiées au règlement graphique
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Il existe dans cette zone un secteur de protection acoustique portés aux annexes du PLU où la construction est soumise aux dispositions de l'arrêté du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996 notamment quant aux prescriptions techniques de nature à réduire les nuisances sonores (isolation acoustique).

Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UX 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	UX – Uxa – Uxb	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
		Condition(s) : d'être destiné à la présence permanente de personnes nécessaire au fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.	
	Hébergement		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
		Condition(s) : <ul style="list-style-type: none"> - être une extension commerciale à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail déjà existante à la date d'approbation du PLU, - et que la surface de vente ajoutée soit inférieure ou égale à 300 m² par rapport à la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU. 	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle		X
	Équipements sportifs		X
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Affouillements / exhaussements	X	

		UX – Uxa – Uxb	
Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Affectations des sols		Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.	
	Remblai des mares / étangs		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale	X	
		Condition(s) : de faire l'objet d'un aménagement paysager afin de ne pas rendre le dépôt visible depuis l'espace public.	
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
Stationnement de caravanes isolé		X	

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

En zone UX et dans les secteurs Uxa et Uxb sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à usage d'hébergement, d'hôtels et autres hébergements touristiques et de cinéma ;
- les constructions à usage d'équipements sportifs, de salle d'art et de spectacle et de lieux de culte ;
- les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition et les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n'accueillant pas la résidence principale de l'utilisateur sauf dans le cas d'une opération d'ensemble d'habitat collectif ;
- les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le remblai des mares et étangs ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- le stationnement des caravanes isolées.

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

Sont autorisés sous conditions :

- L'extension des constructions à destination d'artisanat et commerces de détail existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 300 m² de surface de vente supplémentaire.
- Les constructions à destination de logement si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaire au fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone au condition cumulative suivante :
 - o D'être intégrée à une construction principale à vocation d'activité ;
 - o D'être d'une surface de plancher inférieur à 25% de la surface de plancher totale de la construction dans laquelle elle s'insère ;
 - o D'être limité à 1 logement par terrain.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- L'extension et l'aménagement de constructions existantes, dont la création est interdite, si les conditions suivantes sont respectées de manière cumulative :

ZONE UX

- o si l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire ;
- o et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation sauf celles de type SEVESO à condition que :
 - o celles-ci n'augmentent pas la population exposée aux effets irréversibles mentionnés dans l'annexe du PLU n°5.1d « Arrêté préfectoral – risque technologique société Hologram » et représentés graphiquement sur la pièce n°5.1.b « Carte des SUP »
 - o qu'elles respectent les dispositions mentionnées dans l'annexe du PLU n°5.1e « Arrêté préfectoral – risque technologique société DECATHLON » :
 - toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
 - toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle ;
 - dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets.

Article UX 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

- Non règlementé.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UX 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- En zone UX et le secteur Uxb, l'emprise au sol est limitée à 50% de la surface du terrain,
- En secteur Uxa, l'emprise au sol est limitée à 40% de la surface du terrain.

3.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) légalement édifié à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

Dans la zone UX stricte,

- La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 15 m à l'acrotère ou au faitage

Dans le secteur Uxa,

- La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 11 m à l'acrotère ou au faitage

Dans le secteur Uxb,

- La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 13 m à l'acrotère ou au faitage

- La hauteur maximale des extensions et annexes à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées :
 - o soit avec un recul au minimum de 8 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.
 - o Soit avec un recul au minimum de 10 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise de l'autoroute A4.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux locaux de stationnement vélos et aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension dans le prolongement du volume existant et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et qu'il n'y ait pas de risques en matière de sécurité routière.
- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux éléments portant le sigle ou la raison sociale de l'activité
 - o aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... à condition d'une bonne intégration paysagère
 - o aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers, à condition d'une bonne intégration paysagère.
 - o aux aires de stationnements, auvents, saillies en façades sur voie et emprise publique

3.3.3. Pour les terrains situés (contigus) entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.
- Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.
- Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait, au moins égale à 8 m depuis les limites séparatives

3.4.2. En secteur UXa :

- Les constructions devront être édifiées
 - o soit en limite séparative
 - o soit en retrait, dans ce cas une marge d'isolement de 8 mètres sera appliquée
- L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

3.4.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'une bonne intégration paysagère au tissu urbain environnant.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de retrait, son extension dans le prolongement de l'existant est admise sans réduire le retrait.

ZONE UX

- Les prescriptions de l'article UX 3.4.1 ne s'appliquent pas :
 - o aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter en limite ou en respectant un recul d'1 mètre minimum des limites séparatives,
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives latérales,
 - o aux piscines qui doivent être édifiées avec un retrait, qui pourront s'implanter à une distance horizontale de 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

3.5.1 Règles générales

- Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 6 mètres.

3.5.2 Règles particulières

- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o aux annexes qui doivent respecter par rapport à l'autre construction une distance au moins égale à la hauteur de la façade de l'annexe
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades
 - o aux travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Article UX 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

ZONE UX

- Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

- Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les éléments techniques situés sur les toitures devront par un traitement spécifique faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment. Les lisses et garde-corps en toiture sont autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public, elles doivent être intégrées à la construction.
- En cas d'extension accolée au bâtiment existant, la pente des toitures devra s'harmoniser avec les pentes existantes ;
- Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Non règlementé.

4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations dédiés à de l'activité économique (artisanales ou industrielles) concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants.
- Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).
- Toutes les façades seront traitées en un nombre limité de matériaux et de couleur. L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) comme couleur principale du parement est interdite

4.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

ZONE UX

- Lorsque le terrain est en forte pente, la clôture sera implantée de manière à éviter une installation en « escalier ».

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques

- Les clôtures doivent avoir une hauteur comprise entre 1,80m et 2m. A titre exceptionnel, une hauteur plus importante pourra être autorisée autour des sites disposant d'un arrêté spécifique en raison de la nature de leur activité.
- Elles devront être constituées par :
 - o soit des grilles de couleur vert foncé doublées d'une haie.
 - o soit des grillages rigides (treillis soudés) implantés directement dans le sol, et de couleur vert foncé doublés de haies bocagères

4.4.3 En limites séparatives

- Les clôtures sur les limites séparatives doivent avoir une hauteur comprise entre 1,60m et 2m. A titre exceptionnel, une hauteur plus importante pourra être autorisée autour des sites disposant d'un arrêté spécifique en raison de la nature de leur activité.
- Elles seront constituées de :
 - o soit des grilles de couleur vert foncé ;
 - o soit des grillages rigides (treillis soudés) implantés directement dans le sol, et de couleur vert foncé doublés de haies bocagères

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Un recul de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.
- Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec les clôtures situées dans leur environnement immédiat, tant dans leurs matérialités que dans leurs teintes.
- Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quels que soient la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

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

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

ZONE UX

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Au moins 10% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables.
- Les espace en front des voies et emprises publiques devront être traités de manière privilégiée comme espace végétal favorisant l'intégration paysagère des bâtiments.
- Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espace perméables à hauteur de 10%. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0.60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.
- Les aires de stationnement aériennes doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 m du sol) pour 4 places de stationnement.

5.2.2 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UX 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Exigences minimales de stationnement de véhicules

Destination	Sous-destination	En dehors du périmètre des 500m autour de la gare	Dans le périmètre des 500m autour de la gare
Habitation	Logement	1 place par logement	1 place par logement
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	2,5 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher	2,5 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10 m ² de salle de réception	1 place pour 10 m ² de salle de réception
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher	1,5 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1 place maximum par tranche de 45 m ² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale et assimilés		
	Salles d'art et de spectacle		
Équipements sportifs			

ZONE UX

Destination	Sous-destination	En dehors du périmètre des 500m autour de la gare	Dans le périmètre des 500m autour de la gare
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par 100 m ² surface de plancher affectés à l'activité	1 place par 100 m ² surface de plancher affectés à l'activité
	Entrepôt	1 place par 200 m ² de surface de plancher d'entrepôt	1 place par 200 m ² de surface de plancher d'entrepôt
	Bureau	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1 place maximum par tranche de 45 m ² de surface de plancher

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Habitation	Logement	1 place par logement
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
	Restauration	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Entrepôt	
	Bureau	

Règlement de la zone UZ

Cette zone correspond à l'aire de repos sur l'autoroute A4 vouée à muter par la réalisation d'un nouvel échangeur autoroutier, à l'emprise autoroutière et la voie ferrée.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UZ comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions applicables aux polarités commerciales (article 5.5 « dispositions générales ») telles quelles sont identifiées au règlement graphique
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Il existe dans cette zone un secteur de protection acoustique portés aux annexes du PLU où la construction est soumise aux dispositions de l'arrêté du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996 notamment quant aux prescriptions techniques de nature à réduire les nuisances sonores (isolation acoustique).

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UZ 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	Condition(s) : d'être destiné à la présence permanente de personnes nécessaire au fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.
	Hébergement		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	Condition(s) : qu'il s'agit soit de dépôt de transport en commun, ou construction pour la production d'énergie
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacle		X
	Équipements sportifs		X
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X	Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.
	Remblai des mares / étangs		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale	X	Condition(s) : de faire l'objet d'un aménagement paysager afin de ne pas rendre le dépôt visible depuis l'espace public.

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement de caravanes isolé		X

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

En zone UZ sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à usage d'hébergement ;
- les constructions à usage de commerce de gros, d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hôtels et autres hébergements touristiques, ou de cinéma ;
- les constructions à usage d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacle, d'équipements sportifs, de lieux de culte ou d'autres équipements recevant du public ;
- les constructions à usage de centre des congrès et d'exposition ou de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n'accueillant pas la résidence principale de l'utilisateur sauf dans le cas d'une opérations d'ensemble d'habitat collectif ;
- les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le remblai des mares et étangs ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- le stationnement des caravanes isolées.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination de logement si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaire au fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.
- Les locaux techniques des administrations publiques et assimilées à condition qu'il s'agisse soit de dépôt de transport en commun, ou construction pour la production d'énergie
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation sauf celles de type SEVESO.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale à condition de faire l'objet d'un aménagement paysager afin de ne pas rendre le dépôt visible depuis l'espace public
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.
- L'extension et l'aménagement de constructions existantes, dont la création est interdite, si les conditions suivantes sont respectées de manière cumulative :
 - o si l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire ;
 - o et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Article UZ 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

- Non règlementé.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UZ 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- Non réglementé.

3.1.2 Règles particulières :

- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) légalement édifié à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée en cas de sinistre.

3.2 Hauteur maximale des constructions

- Non réglementé.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Non réglementé.

3.3.3. Pour les terrains situés (contigus) entre deux voies

- Non réglementé.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Non réglementé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Non réglementé.

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

3.5.1 Règles générales

- Non réglementé.

Article UZ 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

ZONE UZ

- Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

- Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les éléments techniques situés sur les toitures devront par un traitement spécifique faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment.
- En cas d'extension accolée au bâtiment existant, la pente des toitures devra s'harmoniser avec les pentes existantes ;
- Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.

4.2.2. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants.
- Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).
- Toutes les façades seront traitées en un nombre limité de matériaux et de couleur.

4.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

- Cf. dispositions générales.

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques

- Non réglementé.

4.4.3 En limites séparatives

- Non réglementé.

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- La hauteur des portails, portillons et poteaux attenants est non réglementée.
- La largeur maximale des portails et portillons est non réglementée.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.

ZONE UZ

- Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec les clôtures situées dans leur environnement immédiat, tant dans leurs matérialités que dans leurs teintes.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quel que soit la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

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

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme 10% d'espaces perméables. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

5.2.2 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UZ 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Exigences minimales de stationnement de véhicules

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Habitation	Logement	1 place par logement
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Habitation	Logement	1 place par logement
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
	Restauration	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Entrepôt	
	Bureau	

Règlement de la zone 1AUA

La zone 1AUA correspond au projet de Z.A.C. Sycomore à finaliser.

Une partie de la zone 1AUA se situe dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques. Ce périmètre se trouve en annexe du PLU, dans le plan des servitudes, soumis pour avis aux Architectes des Bâtiments de France.

Cette zone, à vocation principale d'habitat, pourra comporter des commerces, des petites activités et services de proximité ainsi que des équipements publics ou privés.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone 1AUA comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions applicables aux polarités commerciales (article 5.5 « dispositions générales ») telles quelles sont identifiées au règlement graphique
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions liées à la servitude d'utilité publique de protection des Monuments Historiques.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUA 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
		Condition(s) : qu'il s'agisse d'une résidence de tourisme		
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
		Condition(s) : à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.		
	Entrepôt	X		
		Condition(s) : à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.		
	Bureau	X		
	Centre des congrès et d'exposition	X		
Condition(s) : de ne pas consister en l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions				
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		
Affouillements / exhaussements	X			

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Affectations des sols		Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.	
	Remblai des mares / étangs		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement de caravanes isolé		X

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

Sont interdits :

- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à usage de commerce de gros,
- les constructions à usage de lieux de culte ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n'accueillant pas la résidence principale de l'utilisateur sauf dans le cas d'une opérations d'ensemble d'habitat collectif ;
- les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le remblai des mares et étangs ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité commerciale existante.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes isolées.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'entrepôt ou l'industrie à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.
- Les constructions à destination d'autres hébergements touristiques à condition qu'il s'agisse d'une résidence de tourisme.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o 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.
- Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- La construction d'abri de jardin dans la limite de 9 m² surface de plancher par abri.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.

ZONE 1AUA

- L'extension et l'aménagement de constructions existantes, dont la création est interdite, si les conditions suivantes sont respectées de manière cumulative :
 - o si l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire ;
 - o et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Article 1AUA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

- Non réglementé.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUA 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 40% du terrain.

3.1.2 Règles particulières :

- Une emprise au sol allant jusqu'à 60% du terrain pourra être acceptée si le linéaire en rez-de-chaussée de la construction, donnant sur voie et emprise publique du boulevard des Cents-Arpens, est majoritairement à destination de commerces et activités de services, ou d'équipement d'intérêt collectifs et service public ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'abri de jardin est exonéré de ce calcul.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) légalement édifié à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée en cas de sinistre.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- Le long du boulevard des Cents Arpens (dans une bande de 40 mètres depuis la voie et emprise publique), la hauteur totale des constructions autres que celles à usage d'activités, se mesure par façade ou plan de façade à partir du terrain naturel en milieu de façade et ne peut excéder R+7 (combles compris) avec :
 - o une hauteur d'au moins 3,5 mètres sous plafond pour le rez-de-chaussée des constructions.
- En dehors de cette bande de 40 mètres depuis la voie du boulevard des Cent Arpens, la hauteur totale des constructions autres que celles à usage d'activités, se mesure par façade ou plan de façade à partir du terrain naturel en milieu de façade et ne peut excéder R+4 (combles comprises).
- La hauteur des bâtiments à usage d'activité mesurée à partir du terrain naturel en milieu de façade ou milieu du plan de façade, et ne peut excéder 15 mètres à l'acrotère ou au faitage.
- La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 3 mètres au faitage ou à l'acrotère. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées soit :
 - o à l'alignement des voies et emprises publiques
 - o en recul des voies et emprises publiques d'au minimum 2 mètres. La limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé devra être matérialisée sans ambiguïté lorsqu'il y a un retrait du rez-de-chaussée.
- Sont autorisés en surplomb de l'alignement à l'emprise publiques les éléments suivants :
 - o Les parties de construction constituant des corniches, des modénatures ou éléments de façades de moins de 50 cm, les isolations thermiques des murs de façades pour les bâtiments existants réhabilités
 - o Les débords de toiture par rapport à la façade de moins de 80 cm.
 - o Pour les restaurants, les débords de toiture et de façade pourront être autorisés jusqu'à 3 mètres maximum en surplomb du domaine public. La hauteur du débord doit, au point le plus haut, être alignée au plancher haut du local commercial auquel il est associé. Cette disposition s'applique uniquement pour les locaux situés en rez-de-chaussée, au droit du local concerné.
 - o L'aspect sous toiture des débords de toits et façades devra être traité qualitativement par un enduit, un revêtement ou une structure architecturale, en harmonie avec l'aspect général du bâtiment et de son environnement.
 - o Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des débords de façades et de toitures supérieures aux dispositions ci-dessus pourront être autorisés à condition qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine du tissu environnant.
- Sont interdits en surplomb de l'alignement à l'emprise publique les éléments suivants : les balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.
- Des retraits différents de façades ou de plans de façade sont admis, au sol et en étage, dans les conditions suivantes :
 - o Les retraits en rez-de-chaussée sont ponctuels.
 - o Les retraits en étage ont vocation à animer les façades et/ou à participer à la volumétrie d'ensemble des constructions.
 - o Les retraits sont dus à une parcelle en forme de polygone irrégulier.
 - o La construction existante présente des retraits différents et l'environnement le justifie.
- Les abris de jardin et les bassins de piscines devront être implantés à l'alignement ou en recul 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension dans le prolongement du

ZONE 1AUA

volume existant et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et qu'il n'y ait pas de risques en matière de sécurité routière.

- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... à condition d'une bonne intégration paysagère
 - o aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères, à condition d'une bonne intégration paysagère.

3.3.3. Pour les terrains situés (contigus) entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions devront être édifiées :
 - o soit en retrait, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée,
 - o soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales de propriété.En cas de retrait, la largeur (L) de ce retrait est, de chaque façade au droit des limites séparatives, au minimum de 4 mètres.

3.4.2 Règles particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'une bonne intégration paysagère au tissu urbain environnant.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de retrait, son extension dans le prolongement de l'existant est admise sans réduire le retrait.
- Les prescriptions de l'article UB 3.4.1 ne s'appliquent pas :
 - o aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter en limite ou en respectant un recul d'1 mètre minimum des limites séparatives,
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives latérales,
 - o aux piscines Les piscines non couvertes ou comportant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – qui doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

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

3.5.1 Règles générales

ZONE 1AUA

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (« D ») en tout point séparant les façades doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (« H ») de la construction au point le plus haut (faitage ou acrotère), soit $D=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- La distance maximale, au point le plus proche, entre une habitation et son annexe n'est pas règlementée.

3.5.2 Règles particulières

- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades
 - o aux travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Article 1AUA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.
- Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

- La pente des toitures est non règlementée.
- Les toits terrasses sont autorisés. Les garde-corps techniques doivent être intégrés à l'acrotère

ZONE 1AUA

- Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Non réglementé.

4.2.3. Les toitures de vérandas

- La toiture devra être portée par une structure en bois ou métal, identique :
 - o soit à la construction existante,
 - o soit aux profils de la façade de la véranda.

4.2.4. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations dédiées à de l'activité économique (artisanale ou industrielle) il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- L'emploi de matériaux biosourcés, de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles façades pourront être édifiées dans le prolongement des façades existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- L'utilisation du PVC plaxé, uniquement pour les menuiseries et les volets roulants, est autorisée.
- Les pissettes en « charge courante » et sans raccordement aux réseaux d'eaux pluviales sont interdites.

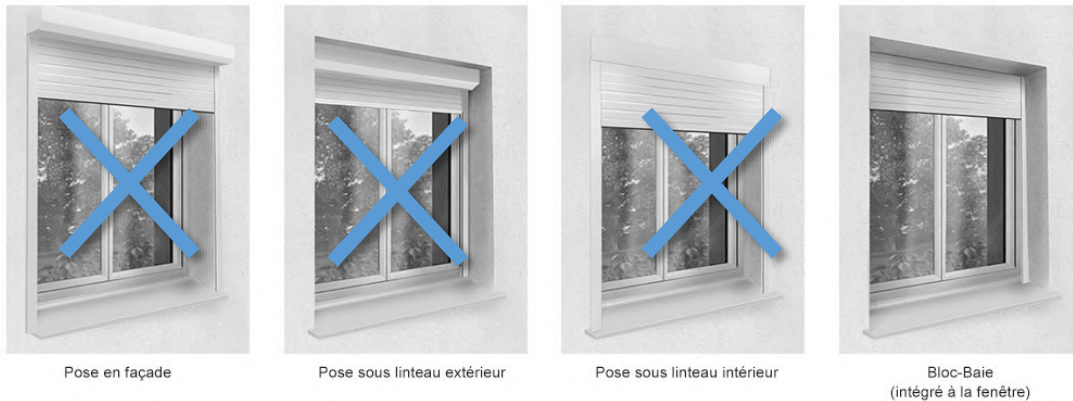
4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas

ZONE 1AUA

échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visible en façade.



- La teinte des volets devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre) afin de ne pas ajouter une couleur supplémentaire. Soit être uniforme avec menuiserie ou avec façade.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples.
- Les garde-corps des balcons, loggias et terrasses doivent présenter une opacité de 60% minimum.
- L'installation de store banne est interdite sauf pour les constructions à destination des commerces et activités de services. Leur aspect est soumis aux règles suivantes :
 - o En cas d'inscription ou de logo faisant référence au commerce ou à l'activité de service concernée, les stores bannes sont considérés comme des enseignes et soumis à la réglementation du Code de l'Environnement (Articles L581-1 à L581-45) ;
 - o Dans les autres cas, l'aspect des stores bannes devra respecter les dispositions de la charte des vitrines du Sycomore (pièce n°5.12 du PLU).

4.3.3 Les vérandas

- Cf. annexe 1 du règlement - Glossaire

4.3.4 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

- Lorsque le terrain est en forte pente, la clôture sera implantée de manière à éviter les installations en escalier.

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques

- Les clôtures devront avoir une hauteur de 1,80 mètres, mais pourront exceptionnellement atteindre 2 mètres en justifiant d'une bonne intégration paysagère.
- Elles devront être constituées :
 - o soit de muret surmonté d'une grille

ZONE 1AUA

- o soit d'un mur
 - o soit d'une grille de toute hauteur
- Dans le cas d'une clôture composée d'une grille, un festonnage de matérialité et de teinte identique ou similaire à la grille pourra être fixé.
- En cas d'absence de clôture : la limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé et entre parcelles privées devra être matérialisée sans ambiguïté. La matérialisation sera à minima de type bordurette béton ou pavés béton ou pierre ou similaire.

4.4.3 En limites séparatives

- Les clôtures sur les limites séparatives doivent avoir une hauteur comprise entre 1,8 et 2 mètres.
- Elles seront en serrurerie ou maçonnerie de qualité.

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 6 mètres maximum.
- La largeur des portillons est fixée à 1 mètre minimum.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un recul de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.
- Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec les clôtures situées dans leur environnement immédiat, tant dans leurs matérialités que dans leurs teintes.
- Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quels que soient la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

Article 1AUA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

ZONE 1AUA

- Au moins 25% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50% en espaces verts de pleine terre.
- Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espaces perméables à hauteur de 10%. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0.60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement aériennes doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 mètre du sol) pour 4 places de stationnement.

5.2.3 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AUA 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Exigences minimales de stationnement véhicules

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Habitation	Logement	- Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 200 m ² surface de plancher : 1,73 places par logement - Pour les constructions dont la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m ² surface de plancher : 1,3 place par logement - Pour les logements aidés : 1 place maximum par logement
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1,5 places pour les commerces inférieurs à 100 m ² de surface de plancher 2,5 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10 m ² de salle de réception 1 place pour les salles de réception de moins de 10m ²
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Hôtels	0,5 place par chambre
	Cinéma	1 place pour 10 sièges spectateurs
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par 100 m ² surface de plancher affectés à l'activité
	Entrepôt	1 place par 200 m ² de surface de plancher d'entrepôt
	Bureau	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	Centre des congrès et d'exposition	1 place pour 500 m ² de surface de plancher

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Habitation	Logement	1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logements de 3 pièces et plus
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
	Restauration	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	1 place pour 10 chambres
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.

ZONE 1AUA

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	15% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.

Règlement de la zone 1AUE

La zone 1AUE correspond à l'entrée de Ville Ouest de la commune, à vocation principale de pôle ludique, high-tech et culturel. Elle est située le long de l'autoroute A4 et constitue l'entrée de Ville Ouest de Bussy-Saint-Georges.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUE comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions applicables aux polarités commerciales (article 5.5 « dispositions générales ») telles qu'elles sont identifiées au règlement graphique
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Il existe dans cette zone un secteur de protection acoustique portés aux annexes du PLU où la construction est soumise aux dispositions de l'arrêté du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996 notamment quant aux prescriptions techniques de nature à réduire les nuisances sonores (isolation acoustique).

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUE 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
		Condition(s) : si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités de la zone à condition que le logement soit intégré au bâtiment et à 80 m ² de SDP maximum.	
	Hébergement		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre des congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X	
		Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.	
	Remblai des mares / étangs		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement de caravanes isolé		X

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

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'hébergement ;
- les constructions destinées au commerce de gros et aux autres hébergements touristiques ;
- les constructions destinées aux lieux de culte ;
- les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, de bureaux ou de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n'accueillant pas la résidence principale de l'utilisateur sauf dans le cas d'une opération d'ensemble d'habitat collectif ;
- les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le remblai des mares et étangs ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptés à la circulation) non liés à une activité commerciale existante ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées.

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

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à destination de logement à condition qu'elles soient destinées à la présence permanente de personnes nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités de la zone à condition que le logement soit intégré au bâtiment et à 80 m² de surface de plancher maximum.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o 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.
- Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.
- L'extension et l'aménagement de constructions existantes, dont la création est interdite, si les conditions suivantes sont respectées de manière cumulative :
 - o si l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire ;

ZONE 1AUE

- o et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Article 1AUE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

- Non réglementé.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol n'est pas règlementée.

3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) légalement édifié à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée en cas de sinistre.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- La hauteur maximum des constructions à destination d'hôtel ne peut excéder 25 mètres à l'acrotère ou au faitage.
- La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 20 mètres à l'acrotère ou au faitage.
- La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 3 mètres au faitage ou à l'acrotère. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- A titre exceptionnel, des hauteurs plus importantes pourront être accordées pour des structures et constructions spécifiques liées à une activité ou un équipement de loisirs innovant et high tech.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées :
 - o avec un recul au minimum de 60 mètres à partir de l'axe central de l'autoroute A4.
 - o avec un recul au minimum de 13 mètres à partir de l'axe central de la RD 406.
 - o avec un recul au minimum de 3 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux locaux de stationnement vélos et aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers.

ZONE 1AUE

- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux éléments portant le sigle ou la raison sociale de l'activité
 - o aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... à condition d'une bonne intégration paysagère
 - o aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers, à condition d'une bonne intégration paysagère.
 - o aux aires de stationnements, auvents, saillies en façades sur voie et emprise publique

3.3.3. Pour les terrains situés (contigus) entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions devront être édifiées
 - o soit en limite séparative
 - o soit en retrait en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'une bonne intégration paysagère au tissu urbain environnant.
- Les prescriptions de l'article 1AUE 3.4.1 ne s'appliquent pas :
 - o aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives,
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives latérales,
 - o aux piscines qui doivent être édifiées avec un retrait, qui pourront s'implanter à une distance horizontale de 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

3.5.1 Règles générales

- Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

3.5.2 Règles particulières

- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o aux annexes qui doivent respecter par rapport à l'autre construction une distance au moins égale à la hauteur de la façade de l'annexe
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades
 - o aux travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas

notamment l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Article 1AUE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.
- Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

- Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les éléments techniques situés sur les toitures devront par un traitement spécifique faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment.
- En cas d'extension accolée au bâtiment existant, la pente des toitures devra s'harmoniser avec les pentes existantes.
- Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.
- Les garde-corps en toiture sont proscrits.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Non règlementé.

4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations dédiés à de l'activité-économique (artisanales ou industrielles) concernant les pans et pentes de toiture.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants.
- Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).
- Toutes les façades seront traitées en un nombre limité de matériaux et de couleur. L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) comme couleur principale du parement est interdite.

4.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne. Chaque palier sera délimité par un pilier.

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques

- Les clôtures devront avoir une hauteur de 2m maximum. A titre exceptionnel, une hauteur plus importante pourra être autorisée autour des sites disposant d'un arrêté spécifique en raison de la nature de leur activité.
- Elles devront être constituées par :
 - o soit un muret surmonté d'une grille
 - o soit des grillages rigides (treillis soudés) implantés directement dans le sol, et de couleur vert foncé doublés de haies bocagères
 - o soit d'une grille de toute hauteur.
- Elles devront présenter une harmonie d'ensemble avec le bâtiment principal.

4.4.3 En limites séparatives

- Non réglementé.

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- La largeur maximale des portails et portillons n'est pas réglementée.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un recul de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.
- Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec les clôtures situées dans leur environnement immédiat, tant dans leurs matérialités que dans leurs teintes.
- Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quels que soient la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

Article 1AUE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Au moins 10% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables
- Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espace perméables à hauteur de 10%. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

5.2.2 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AUE 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Exigences minimales de stationnement de véhicules

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 50 m ² de salle de réception
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Hôtels	0.3 place par chambre
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	

	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par 100 m ² surface de plancher affectés à l'activité
	Entrepôt	1 place par 200 m ² de surface de plancher d'entrepôt
	Bureau	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	Centre des congrès et d'exposition	1 place pour 500 m ² de surface de plancher

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

6.2.1 Exigences minimales de stationnement de deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
	Restauration	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	1 place pour 10 chambres
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.

Règlement de la zone 1AUX

La zone 1AUX correspond à la ZAC de la Rucherie à vocation d'activités économiques.

La zone 1AUX comprend deux secteurs spécifiques qui permet de gérer les transitions avec la forêt régionale de Ferrières et les occupations du sol en lien avec le périmètre de protection du captage :

- Le secteur **1AUXa** correspond au secteur longeant l'autoroute.
- Le secteur **1AUXb** correspond au secteur à proximité du château de Ferrières avec des hauteurs de construction plus faibles et une attention particulière à la qualité de l'architecture.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone 1AUX et ses deux secteurs comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Il existe dans cette zone un secteur de protection acoustique portés aux annexes du PLU où la construction est soumise aux dispositions de l'arrêté du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996 notamment quant aux prescriptions techniques de nature à réduire les nuisances sonores (isolation acoustique).

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUX 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	1AUXa		1AUXb	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	X	
	Exploitation forestière		X	X	
Habitation	Logement	X		X	
		Condition(s) : si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités de la zone à condition que le logement soit intégré au bâtiment et 80 m ² max. Ou si elles correspondent à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.			
	Hébergement		X		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		X	
		Condition(s) : que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec les activités installées à proximité.		Condition(s) : que la surface de plancher cumulée des constructions destinées aux activités d'artisanat et de commerce de détail dans le secteur soit inférieure ou égale à 1 800m ²	
	Restauration	X		X	
	Commerce de gros	X		X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		X	
	Hôtels		X		X
	Autres hébergements touristiques		X		X
	Cinéma		X		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		X	
	Salles d'art et de spectacle	X		X	
	Équipements sportifs		X		X
	Lieux de culte		X		X
	Autres équipements recevant du public	X		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		X	
		Condition(s) : que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec les activités installées à proximité.			
	Entrepôt	X		X	
	Bureau	X		X	

ZONE 1AUX

Destination	Sous-destination	1AUXa		1AUXb	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
	Centre des congrès et d'exposition	X		X	
		Condition(s) : de ne pas consister en l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X		X	
		Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.			
	Remblai des mares / étangs		X		X
	Dépôts à ciel ouvert	X			X
		Condition(s) : d'être lié à une activité à une déchetterie			
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X		X
	Stationnement de caravanes isolé		X		X

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

Dans la zone 1AUx et ses secteurs, sont interdits :

- les constructions en sous-sol, sauf éléments techniques
- les constructions à destination d'habitation sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- les constructions à destination, d'hébergement, d'hôtels et les autres hébergements touristiques de type parc résidentiel de loisirs et hébergement léger de loisirs.
- les constructions à destination de cinéma.
- les constructions à destination d'équipements sportifs et de lieux de culte ;
- les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation IOTA polluant l'eau.
- les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs en dehors de l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le remblai des mares et étangs ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- le stationnement des caravanes isolées et de camping-car.

En outre, pour le seul secteur 1AUXa, en suppléments des dispositions précédents, sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

En outre, pour le seul secteur 1AUXb, en suppléments des dispositions précédents, sont interdits :

- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptés à la circulation).

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

Sont autorisés dans la zone 1AUx et ses secteurs, sous conditions :

- Les constructions à destination de logement si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées dans la zone à condition que le logement soit intégré dans le bâtiment existant, et ne représente qu'un seul logement de 80 m² de surface de plancher ; ou si elles correspondent à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Les constructions à destination d'industrie à condition que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec les activités installées à proximité.
- Les centres des congrès et d'exposition à condition de ne pas consister en l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions.
- Les installations classées soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation sauf celles de type SEVESO sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o 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.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés à condition de ne pas dépasser le niveau NGF de la voie de desserte existante ou future et à condition d'être liés aux travaux des constructions ou installations autorisées dans la zone. La construction de sous-sol est interdite.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de faire d'une bonne intégration au paysage urbain.

En outre, pour le seul secteur 1AUXa, sont autorisées sous conditions :

- Les dépôts à ciel ouvert à condition d'être liés à une activité de déchetterie.

En outre, pour le seul secteur 1AUXb, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail à condition que la surface de plancher cumulée des constructions destinées aux activités d'artisanat et de commerce de détail dans le secteur soit inférieure ou égale à 1 800m².
- Les constructions pour l'exploitation agricole et forestière.

Article 1AUX 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

- Non règlementé.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUX 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- En secteur 1AUXa, l'emprise au sol est limitée à 70% de la surface du terrain.
- En secteur 1AUXb, l'emprise au sol est limitée à 60% de la surface du terrain.

3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) légalement édifié à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

Dans le secteur 1AUXa,

- La hauteur maximum des constructions mesurée par façade ou par plan de façade, à partir du terrain naturel ne peut excéder 25 m à l'acrotère ou au faitage.

Dans le secteur 1AUXb,

- La hauteur maximum des constructions mesurée par façade ou par plan de façade, à partir du terrain naturel ne peut excéder 15 m à l'acrotère ou au faitage.

- La hauteur maximale des extensions et annexes à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les éléments techniques, à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées avec un recul au minimum de 80 mètres à partir de l'axe central de l'autoroute A4.
- Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées :

ZONE 1AUX

- o soit à l'alignement ;
- o soit avec un recul de 4 mètres minimum de l'alignement dans la limite de 40 mètres maximum.
- Un retrait plus important pourra être demandé aux constructions à destination d'entrepôt, notamment de logistique.
- Sont autorisés en surplombs de l'alignement à l'emprise publiques les éléments suivants :
 - o Les parties de construction constituant des modénatures ou éléments de façades de moins de 50 cm, les isolations thermiques des murs de façades pour les bâtiments*existants réhabilités ;
 - o Les débords* de toiture par rapport à la façade jusqu'à 80 cm ;
 - o Pour les commerces, les débords de toiture et de façade pourront être autorisés jusqu'à 2 mètres maximum en surplomb du domaine public. La hauteur du débord devra être alignée au plancher haut de la construction sur laquelle elle s'adosse. Cette disposition s'applique uniquement pour les locaux situés en rez-de-chaussée, au droit du local concerné.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux locaux de stationnement vélos et aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des déchets ménagers.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension dans le prolongement du volume existant et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et qu'il n'y ait pas de risques en matière de sécurité routière.
- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux éléments portant le sigle ou la raison sociale de l'activité ;
 - o aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... à condition d'une bonne intégration paysagère ;
 - o aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des déchets ménagers, à condition d'une bonne intégration paysagère ;
 - o aux aires de stationnements, auvents, saillies en façades sur voie et emprise publique.

3.3.3. Pour les terrains situés (contigus) entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.
- Exceptions dans le périmètre de prescriptions architecturales particulières liées à l'infrastructure autoroutière existante :
 - o les constructions peuvent s'implanter sur la limite de la bande des 80 mètres au Sud par rapport à l'axe central de l'autoroute A4.

ZONE 1AUX

- o aucune construction ou enseignes publicitaires, ni aucun stationnement ou dépôt de matériel, de matériaux, de véhicules ou de marchandises diverses ne sera autorisé au-delà de cette limite.
- o sauf disposition contraire ou particulière, ce retrait ne s'applique qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical de leur nu.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'une bonne intégration paysagère au tissu urbain environnant.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de retrait, son extension dans le prolongement de l'existant est admise sans réduire le retrait.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les prescriptions de l'article 1AUx 3.4.1 ne s'appliquent pas :
 - o aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des déchets qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives,
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives latérales,
 - o aux piscines qui doivent être édifiées avec un retrait, qui pourront s'implanter à une distance horizontale de 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

3.5.1 Règles générales

- Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.
- Sauf disposition contraire ou particulière, ce retrait ne s'applique qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical de leur nu.

3.5.2 Règles particulières

- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o aux annexes qui doivent respecter par rapport à l'autre construction une distance au moins égale à la hauteur de la façade de l'annexe
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades

Article 1AUX 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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

ZONE 1AUX

au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.
- Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

- Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les éléments techniques situés sur les toitures devront par un traitement spécifique faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment.
- En cas d'extension accolée au bâtiment existant, la pente des toitures devra s'harmoniser avec les pentes existantes ;
- Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Non réglementé.

4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants. Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).
- Toutes les façades seront traitées en un nombre limité de matériaux et de couleur. L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) comme couleur principale du parement est interdite.

ZONE 1AUX

4.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

- Cf. dispositions générales.

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques

- Les clôtures ne devront pas dépasser 2m. A titre exceptionnel, une hauteur plus importante pourra être autorisée :
 - o pour les sites disposant d'un arrêté spécifique en raison de la nature de leur activité ;
 - o pour les installations classées soumises à autorisation qui justifieraient cette dérogation par des raisons de sécurité.

4.4.3 En limites séparatives

- Les clôtures ne devront pas dépasser 2m. A titre exceptionnel, une hauteur plus importante pourra être autorisée :
 - o pour les sites disposant d'un arrêté spécifique en raison de la nature de leur activité ;
 - o pour les installations classées soumises à autorisation qui justifieraient cette dérogation par des raisons de sécurité.
- Elles seront constituées de :
 - o soit des grilles de couleur vert foncé
 - o soit des grillages rigides (treillis soudés) implantés directement dans le sol, et de couleur vert foncé doublés de haies bocagères

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un recul de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.
- Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec les clôtures situées dans leur environnement immédiat, tant dans leurs matérialités que dans leurs teintes.
- Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quels que soient la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

Article 1AUX 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

5.1 Traitement des espaces libres

- Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel, à ceux-ci, lors de leur constitution.
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment* principal et avec le traitement paysager du terrain.
- Les espaces libres devront prévoir 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 mètre du sol) pour 300 m² d'espace non-bâti. Les plantations pourront être regroupées en bosquets.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espace perméables à hauteur de 10%. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Au moins 15% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables végétalisés.
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

5.2.2 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AUX 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Exigences minimales de stationnement

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Habitation	Logement	1 place par logement
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 120 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10 m ² de salle de réception
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par 200 m ² surface de plancher affectés à l'activité
	Entrepôt	1 place par 200 m ² de surface de plancher d'entrepôt
	Bureau	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	Centre des congrès et d'exposition	1 place pour 500 m ² de surface de plancher

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

6.2.1 Exigences minimales de stationnement des deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Habitation	Logement	1 place par logement
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
	Restauration	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Entrepôt	
	Bureau	

Règlement de la zone 2AU

La zone 2AU correspond au site à vocation économique de la Croix-Blanche, dont le développement est projeté par le SCoT de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire.

Un secteur d'urbanisation a été ciblé pour un développement à moyen et plus long terme du territoire. Le classement en 2AU de cette zone signifie que le PLU devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision pour permettre son ouverture à l'urbanisation. C'est lors de cette modification du document que sera présentée une réglementation relative à l'aménagement du secteur en question. Ainsi, la zone 2AU du PLU ne fait pas l'objet d'un règlement.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 2AU 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

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

Sont interdits tout aménagement ou construction non autorisés par le point 1.2 suivant.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements*, exhaussements de sol, directement nécessaires :
 - o à des aménagements paysagers ;
 - o ou à des aménagements de réseaux secs, humides ou encore liés aux énergies renouvelables ;
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Article 2AU 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Non réglementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

3.2 Hauteur maximale des constructions

- Non réglementé.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Non réglementé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

Article 2AU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Les toitures

- Non réglementé.

4.2 Les façades

- Non réglementé.

4.3 Les clôtures et les portails

- Non réglementé.

Article 2AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Non réglementé.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Non réglementé.

Article 2AU 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

- Non réglementé.

Règlement de la zone A

Des sous-secteurs ont été délimités dans la zone A afin de prendre en compte l'existant. Ces secteurs sont :

- le secteur Ap (destiné à l'affirmation du caractère agricole, des secteurs comportant un intérêt paysager et naturel avec des vues sur la vallée de la Brosse et une covisibilité à préserver entre le domaine du Génitoy et le château de Jossigny)

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	A		Ap	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			X
	Exploitation forestière		X		X
Habitation	Logement	X			X
		Condition(s) : qu'il s'agisse de l'habitation de l'exploitant agricole ou d'une extension ou d'une annexe à une construction existante à la date d'approbation du PLU.			
	Hébergement		X		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X		X
	Restauration		X		X
	Commerce de gros		X		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		X
	Hôtels		X		X
	Autres hébergements touristiques		X		X
	Cinéma		X		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X		X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		X
	Salles d'art et de spectacle		X		X
	Équipements sportifs		X		X
	Lieux de culte		X		X
	Autres équipements recevant du public		X		X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X		X
	Entrepôt		X		X
	Bureau		X		X
	Centre des congrès et d'exposition		X		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		X

Destination	Sous-destination	A		Ap	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X			X
		Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.			
	Remblai des mares / étangs		X		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X		X
	Stationnement de caravanes isolé		X		X

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

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2 sont interdits.

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

Sont admises, dans l'ensemble de la zone A (hors secteur Ap) sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole des exploitants ou CUMA.
- Les constructions, installations et aménagements permettant la transformation, le conditionnement et la vente des produits, à condition :
 - o que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation,
 - o et qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice de l'activité agricole,
 - o et de respecter un retrait minimal de 50 mètres par rapport aux habitations avoisinantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient limités à une profondeur et une hauteur de 2 mètres et qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions à destination de logement de l'exploitant agricole aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité agricole,
 - o qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole,
 - o et qu'elles soient localisées sur le site d'exploitation à moins de 50 mètres d'un bâtiment agricole,
 - o et qu'elles présentent une emprise au sol inférieure à 80 m².
- Les accès et stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'exploitation agricole.

ZONE A

- Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées au paragraphe 3.2 et que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- L'extension latérale des constructions existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - o que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
 - o que la hauteur de l'extension doit être d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction d'habitation existante,
 - o que l'extension soit limitée à 25% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30m² maximum.
- Les annexes aux constructions existantes à destination d'habitation aux conditions cumulées suivantes :
 - o d'avoir une emprise au sol cumulée de 30m² maximum (la taille des piscines non couvertes n'est pas réglementée) ;
 - o dans une limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine non couverte ;
 - o de présenter une hauteur inférieure à 7 mètres au faitage ou à l'acrotère ;
 - o correspondre à un niveau rez-de-chaussée + comble maximum ;
 - o d'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation existante à laquelle elle se rattache ;
 - o de faire l'objet d'une intégration paysagère.
- La construction d'un seul abri de jardin par terrain d'une surface de plancher limitée à 15 m².
- La création d'un local technique associé au fonctionnement d'une piscine, limité à une surface de plancher de 10m².
- Le changement de destination des constructions existantes à condition :
 - o qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme,
 - o et qu'il ne compromette la qualité des sites et des paysages,
 - o et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités artisanales liées à l'industrie, bureau,
 - o et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

Article A 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

- Non réglementée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- La hauteur maximum des constructions à destination d'exploitation agricole est limitée à :
 - o 15 mètres au faitage,
 - o 10 mètres à l'acrotère.
- La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation ne peut excéder R+C avec :
 - o 12 mètres au faitage en cas de toiture à pentes ; le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables.
 - o 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate ; le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage.
- La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 3 mètres au faitage ou à l'acrotère. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).
- Les abris de jardins sont limités à 3 mètres de hauteur.
- Les vérandas sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut (faitage ou acrotère).

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les dispositions figurant au 3.2.2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra respecter un retrait minimal de 5 mètres.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ZONE A

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans diminution du retrait est admise.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra se faire à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres.

3.4.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise sans réduire le retrait.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

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

3.5.1 Règle générale

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction qui ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformation) réalisés sur les façades de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus) à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait est admise.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte doit être au moins égale à 2 mètres.

Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

◆ La forme

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- En cas de toiture à pans, la pente doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - o pour les constructions contiguës à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble ;
 - o supérieure à 10° pour les vérandas ;
 - o supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m.
- Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, carport, abri de jardin, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
- Les toitures des extensions et annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse, à condition de faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantis une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

◆ L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates en terre cuite ou en matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes de plus de 15m².
- L'emploi du bardeaux bitumeux sur les extensions et les constructions de plus de 15 m².

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction.
- Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être encastés dans le même plan que la toiture.

ZONE A

4.2.3. Les toitures de vérandas

- La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :
 - o soit à la construction existante,
 - o soit aux profils de la façade de la véranda.

4.2.4. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations dédiés à l'exploitation agricole. La couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celle des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre, rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux).
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci.
- Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade.
- La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre)
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les garde-corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.

ZONE A

- Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 60 cm.

4.3.3 Les vérandas

- Cf. annexe 1 du règlement - Glossaire

4.3.4 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole.

- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 2,00 m. chaque palier sera délimité par un pilier (voir après). La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques

- La hauteur minimale des clôtures est de 1,2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

4.4.3 En limites séparatives

- La hauteur minimale des clôtures est de 1,2 mètres ;

4.4.4 Portails et portillons

- La hauteur minimale des portails est de 1,2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.
- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Il pourra être exigé pour les portails un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.
- Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec les clôtures situées dans leur environnement immédiat, tant dans leurs matérialités que dans leurs teintes.
- Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par une exploitation agricole ou équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

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

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Article A 6 : Stationnement

- Non réglementé.

Règlement de la zone N

Des sous-secteurs ont été délimités dans la zone N afin de prendre en compte l'existant. Ces Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont :

- le secteur Ne (destiné notamment à l'accueil d'équipements à usage sportif, de loisirs, de détente ou socio-éducatif en lien avec le golf)
- le secteur Nj (destiné à la pérennisation des jardins partagés du village et du cimetière)
- le secteur Nha (destiné aux secteurs d'habitation en limite du bâti traditionnel du village)
- le secteur Np (destiné à la création d'un espace paysager entre le domaine du Génitoy et celui de Jossigny).

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	N		Ne		Nj		Nha		Np	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		X		X		X		X
	Exploitation forestière	X		X		X		X		X	
Condition(s) : être conforme au plan de gestion établi.											
Habitation	Logement		X		X		X	X			X
	Condition(s) : de constituer une annexe ou une extension à une construction existante légalement édifiée à la date d'approbation du PLU.										
	Hébergement		X		X		X		X		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X		X		X		X		X
	Restauration		X		X		X		X		X
	Commerce de gros		X		X		X		X		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		X		X		X		X
	Hôtels		X		X		X		X		X
	Autres hébergements touristiques		X		X		X		X		X
	Cinéma		X		X		X		X		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X		X		X		X		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X		X	X				X	
						Condition(s) : être liés et nécessaires à				Condition(s) : dans la limite de 100	

ZONE N

Destination	Sous-destination	N		Ne		Nj		Nha		Np	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
						la gestion du cimetière.				m ² d'emprise au sol cumulée.	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		X		X				X
	Salles d'art et de spectacle		X		X		X				X
	Équipements sportifs		X	X			X				X
				Condition(s) : d'être liés et nécessaires à la pratique du golf sur le site.							
	Lieux de culte		X		X		X				X
	Autres équipements recevant du public		X		X		X				X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X		X		X				X
	Entrepôt		X		X		X				X
	Bureau		X		X		X				X
	Centre des congrès et d'exposition		X		X		X				X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		X		X				X

		N et ses secteurs Ne, NJ, Nha, Np	
		Autorisée	Interdite
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X	
		Condition(s) : - Être liés à des projets de renaturation des sites concernés (tels que réouverture de cours d'eau, création de zones humides, etc.) avec une prise en compte des enjeux paysagers du site - Ou être liés à des constructions légères participant à la valorisation du site, la pratique de loisirs, protection et découverte de la faune et de la flore dans une limite de 2m de profondeur/hauteur	
	Remblai des mares / étangs		X A l'exception du secteur Np
	Dépôts à ciel ouvert		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement de caravanes isolé		X
	Constructions à moins de 50m des lisières de la forêt de Ferrières.		X

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

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2 sont interdits.

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

1.2.1 Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs

Sont admises sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière, à condition qu'elles soient conformes au plan de gestion établi.
- Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à conditions d'une intégration paysagère sans remise en cause de la qualité des paysages et n'apporte aucune nuisance au voisinage.
- Les accès et stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'exploitation forestière et perméables à l'infiltration des eaux de pluie.
- Les installations et aménagements liés à la gestion des eaux pluviales.
- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la faune et de la flore, ou liées aux cheminements piétonniers perméables, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - o que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et leur qualité paysagère ;
 - o que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - o qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La construction d'un seul abri de jardin par terrain d'une surface de plancher limitée à 15 m².
- La création d'un local technique d'une surface de plancher de 10 m² associé au fonctionnement d'une piscine.
- Le changement de destination des constructions existantes à condition :
 - o qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme,
 - o et qu'il ne compromette pas la qualité des sites et des paysages,
 - o et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités artisanales liées à l'industrie, bureau,
 - o et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.
- Les affouillements et exhaussements à condition :
 - o D'être liés à des projets de renaturation des sites concernés (tels que réouverture de cours d'eau, création de zones humides, etc.) avec une prise en compte des enjeux paysagers du site
 - o Ou d'être liés à des constructions légères participant à la valorisation du site, la pratique de loisirs, protection et découverte de la faune et de la flore dans une limite de 2m de profondeur/hauteur

ZONE N

1.2.2 Dans les secteurs Ne

En plus des destinations autorisées dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'équipements sportifs à condition d'être liées et nécessaires à la pratique du golf sur le site.

1.2.3 Dans les secteurs Nj

En plus des destinations autorisées dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage de locaux techniques et industriels des administrations publiques liées et nécessaires à la gestion du cimetière.
- Les abris de jardin dans la limite d'un abri par parcelle et d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9 m².
- Les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,

1.2.2 Dans les secteurs Nha

En plus des destinations autorisées dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

- La surélévation des habitations existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées au paragraphe 3.2 et que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- L'extension latérale des constructions à destination d'habitation existantes légalement édifiées à la date d'approbation aux conditions cumulatives suivantes :
 - o que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
 - o que la hauteur de l'extension soit d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction d'habitation existante,
 - o que l'extension latérale soit limitée à 25% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30m² maximum.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes aux conditions cumulées suivantes :
 - o d'avoir une emprise au sol cumulée de 30m² maximum (la taille des piscines non couvertes n'est pas réglementée) ;
 - o dans une limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine non couverte ;
 - o de présenter une hauteur inférieure à 7 mètres au faitage ou à l'acrotère ;
 - o correspondre à un niveau rez-de-chaussée + comble maximum ;
 - o d'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation existante à laquelle elle se rattache ;
 - o de faire l'objet d'une intégration paysagère.

1.2.4 Dans les secteurs Np

En plus des destinations autorisées dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

- Les installations légères participant à la valorisation du site (table d'information, belvédère, ...) ou à la pratique de loisirs (bancs, parcours sportifs, ...) à condition de ne pas faire obstacle à la percée visuelle entre le domaine du Génitoy et celui de Jossigny.
- Le remblai des mares et étangs, non naturels.
- Les constructions à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif dans la limite de 100 m² d'emprise au sol cumulée à condition de ne pas faire obstacle à la percée visuelle entre le domaine du Génitoy et celui de Jossigny.

Article N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non règlementé.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

- Ne : l'emprise au sol des extensions est limitée à 2% de la surface du secteur.
- Nj : la surface de plancher des abris de jardin est limitée à 9 m² par parcelle.
- Nha :
 - o l'extension latérale est limitée à 25% de l'emprise au sol de la construction principale dans la limite de 30 m² maximum ;
 - o les annexes sont limitées à une emprise au sol cumulée de 30 m² maximum (la taille des piscines non couvertes n'est pas réglementée) ;
- Np : l'emprise au sol cumulée est limitée à 100 m².

3.1.2 Dispositions particulières

- Les équipements publics ou d'intérêts collectifs ne sont pas soumis aux dispositions de l'article ci-dessus.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel en milieu de façade ou milieu du plan de façade, et ne peut excéder un niveau (RDC) avec :
 - o 7 mètres au faitage en cas de toiture à pentes ; le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables.
 - o 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate ; le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée.
- La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 3 mètres au faitage ou à l'acrotère. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les dispositions figurant au 3.2.1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

ZONE N

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra se faire à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra se faire en limite ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de retrait, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite séparative.
- Pour les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative est fixée à 4 mètres.

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

3.5.1 Règle générale

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction qui ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte doit être au moins égale à 2 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :

- Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 5 mètres de la façade ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

◆ La forme

- Lorsque les constructions ont des toitures à pentes, celles-ci doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45°. Au niveau des combles, un brisis de toiture est autorisé pour permettre l'habitabilité d'un seul niveau sous brisis.
- Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, vérandas, appentis, carport, abri de jardin, etc., dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions ci-dessus ou suite à des recommandations de couvertures de l'ABF ne permettant pas le respect des dispositions ci-dessus.
- En cas d'extension accolée au bâtiment existant, la pente des toitures pourra être différente, dans ce cas elle devra s'intégrer au mieux aux pentes de toiture du bâtiment existant comme à celles des toitures environnantes
- Les toitures des extensions et annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse, à condition de faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

◆ L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates en terre cuite ou en matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes de plus de 15m².
- L'emploi de bardeaux bitumeux sur les extensions et les constructions de plus de 15 m².

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction.

ZONE N

- Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être encastrés dans le même plan que la toiture.

4.2.3. Les toitures de vérandas

- La toiture devra être portée par une structure en bois ou métal ou, identique :
 - o soit à la construction existante,
 - o soit aux profils de la façade de la véranda.

4.2.4. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations dédiées à l'exploitation agricole. La couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celle des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre, rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux).
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci.
- Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

ZONE N

- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade.



- La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre)
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les garde-corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.
- Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 60 cm.

4.3.3 Les vérandas

- Cf. annexe 1 du règlement - Glossaire

4.3.4 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité forestière.

- Lorsque le terrain est en forte pente, la clôture sera implantée de manière à éviter une installation en « escalier ».

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

4.4.3 En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives.

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 4 mètres maximum.
- La largeur des portillons est fixée à 1 mètre.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un recul de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.
- Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec les clôtures situées dans leur environnement immédiat, tant dans leurs matérialités que dans leurs teintes.
- Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par une exploitation forestière ou équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

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

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Article N 6 : Stationnement

- Non réglementé.

Titre 3 - Annexes

Ce chapitre mentionne les éléments de calcul, et les définitions permettant d'appliquer les différentes règles du présent règlement.

Elle comporte également des précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

1 Glossaire

Abri de jardin :

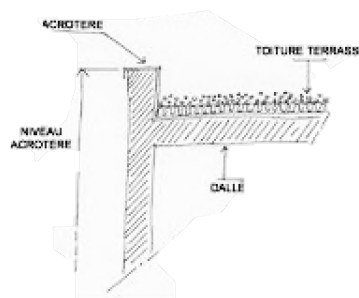
Il s'agit d'une construction légère et démontable, de couleurs sobres (non vives), limitée en surface de plancher. La façade et la toiture de l'abri de jardin n'est ni en PVC, ni en tôle métallique, ni en polycarbonate.

Accès :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. La notion d'accès est directement liée à celle de voie ouverte à la circulation générale puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. La largeur d'un accès à sens unique ou de desserte d'un terrain privé est de 3,5m minimum.

Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



Affouillement de sol :

Action visant à modifier la hauteur du terrain naturel par le déplacement ou le creusement de terres. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement :

L'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines d'une voie ou emprise publique ou d'une emprise publique ouverte.

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée et celle déterminée par un plan général d'alignement (voie ou emprise publique) ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la réalisation d'une voie ou d'un élargissement.

Allège :

Partie maçonnée, menuisée ou vitrée séparant le sol de la fenêtre

Aménagement d'ensemble

Il est prévu que l'urbanisation des zones AU doit se faire sous forme "d'opération d'ensemble" ce qui nécessite que l'aménageur ou des aménagements présentent un plan d'aménagement comportant notamment les voiries à créer et les secteurs constructibles et ceci dans le respect des principes posés par les "Orientations d'Aménagement" qui peut être réalisé en plusieurs tranches.

Annexe :

Il s'agit d'une construction située sur la même unité foncière que la construction principale. Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction dont l'usage n'est pas l'habitation ou l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc.
- une construction non accessible depuis la construction principale et de taille limitée.

Appui de fenêtre

Pièce basse du dormant d'une menuiserie venant s'appuyer sur la maçonnerie (pièces d'appui)

Arbre de haute tige

Un arbre de haute tige est, dans le cadre de ce règlement :

- tout résineux qui a un diamètre de tronc d'au moins 0,30 m à une hauteur de 1,50 m
- tout feuillu qui a un diamètre d'au moins 0,40 m à 1,50 m du sol

Auvent :

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Baie :

Ouverture pratiquée dans un mur pour faire créer une vue.

Balcon :

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Bande / marge constructible :

On appelle bande constructible la part de terrain sur laquelle la construction doit avoir lieu.

Bâtiment :

Terme générique recouvrant les constructions et les annexes.

Brisis :

Le brisis de toiture est associé au style d'architecture ancien. C'est la partie inférieure d'une couverture en combles à la Mansart.

Certificat d'urbanisme :

Que vous possédiez un terrain, ou bien que vous en fassiez l'acquisition, vous pouvez faire valider par écrit, les informations s'appliquant à celui-ci à un instant donné, et vous assurer qu'elles restent inchangées pendant un laps de temps que vous mettrez à profit pour faire mener à bien votre projet. C'est l'objet du certificat d'urbanisme (CU) qui indique, en plus de la réglementation applicable, la nature des participations financières exigibles (TLE, TDENS, TDCAUE, etc.) Le CU est valable 18 mois, avec faculté de le faire proroger pour une année supplémentaire. Une demande de permis de construire déposée pendant la durée de validité du CU sera instruite sur la base de son contenu (et non d'une éventuelle nouvelle réglementation). Seules pourront être opposables, des règles nouvelles si elles intéressent la sécurité ou la salubrité publique (principe de précaution oblige).

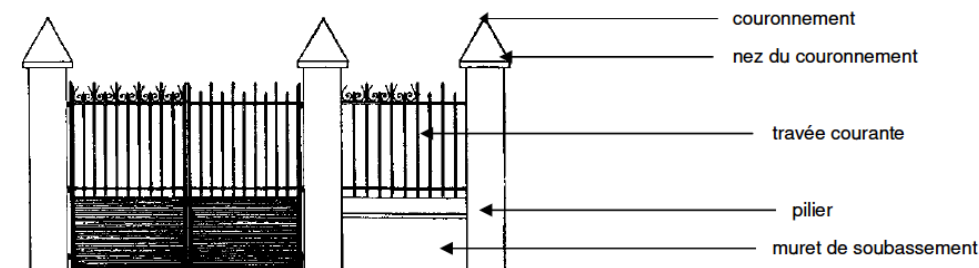
Châssis de toit :

Ouverture de toit placée dans le pan de toiture.

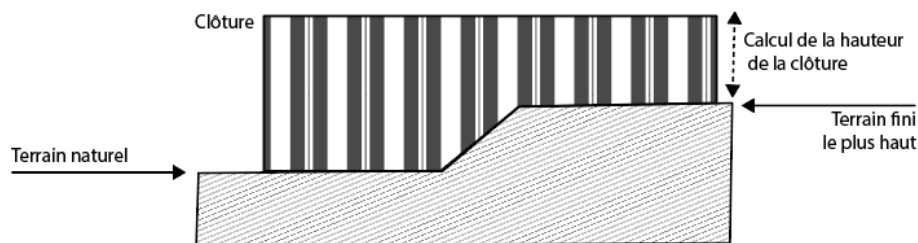
Le châssis de toit correspond à une fenêtre placée sur un toit (pouvant être de type velux ou équivalent), dont le montant s'ouvre par rotation et/ou glissement dans le cas d'un châssis à tabatière.

Clôture :

Une clôture sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public. La hauteur de la clôture en limites séparatives est mesurée à partir du terrain fini le plus haut.



Composition des clôtures



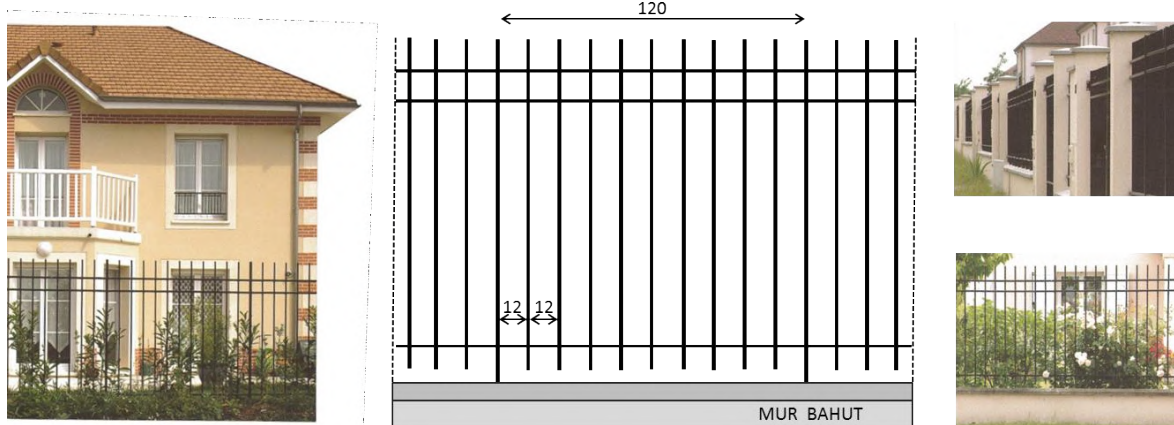
Mesure de la hauteur de la clôture en limites séparatives

Clôture de modèle « Bussy » :

Grille de couleur sombre reposant sur un mur-bahut (de 20 cm maximum) en maçonnerie enduite avec des poteaux espacés de 1,20 m et dont la hauteur ne dépasse pas 2 m.

La clôture de modèle « Bussy » est une norme acceptée pour les clôtures en bord de voie, dans les nombreuses zones de la ville l’acceptant définies par le présent règlement. La pose de clôtures similaires, reprenant l’esprit de ce modèle, est néanmoins possible.

- Clôtures de modèle « Bussy »



- Autres types de clôtures acceptées dans certaines zones du règlement



Grilles & grillages implantés dans le sol, doublés de haie bocagère

murets dans le village

Comble :

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment situé immédiatement sous la toiture à pans et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte, ne pouvant dépasser une surface de plancher de 70% du niveau strictement inférieur.

Contiguë :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Construction :

Édifice ou bâtiment qui est construit ou à construire.

Coupes et abattages d'arbres :

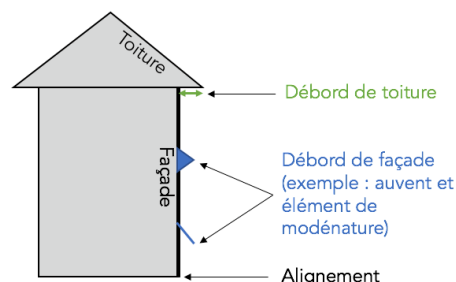
Les opérations concernées sont : l'exploitation forestière, des coupes ponctuelles (intervention paysagère, protection incendie, suppression de sujet malades ou dangereux). En aucun cas la coupe doit avoir pour conséquence de supprimer immédiatement ou à terme, la vocation forestière, sinon il s'agit d'un défrichement qui relève d'une autre réglementation.

Débord :

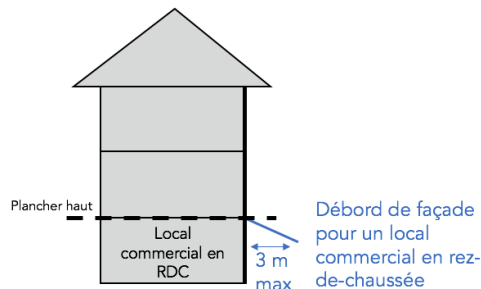
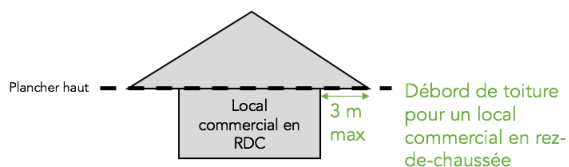
Un débord de toit correspond à la partie de la toiture qui dépasse de la façade d'une construction. Il peut aussi être appelé avancée de toit.

Un débord de façade correspond aux parties de construction constituant des modénatures ou des éléments de façade implantés en saillie par rapport à la façade.

Les locaux commerciaux implantés en rez-de-chaussée peuvent bénéficier de dispositions spécifiques concernant les débords, définis ci-avant. Les saillies sur le domaine public peuvent ainsi être plus importantes, sous conditions définies au sein du présent règlement.



Délaissé :



Espace non bâti d'un terrain et ne servant pas d'accès.

Destination des bâtiments (art. R.123-9 14° du Code de l'Urbanisme) :

- Le Code de l'Urbanisme définit 8 catégories de destination pour les constructions.
- Il s'agit de : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et la fonction d'entrepôt.
- En outre, le Code de l'Urbanisme identifie les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Les locaux destinés à l'activité des professions libérales sont rattachés à la catégorie « bureaux ». Toutefois, dans le cadre d'une activité libérale, d'une superficie inférieure ou égale à 60 m², installée dans un logement, elle est considérée comme partie intégrante du logement et non comme bureau. En application de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, au titre du présent règlement, une construction entre dans la catégorie d'hébergement hôtelier quand elle respecte au moins l'une des deux conditions suivantes :

- Le caractère temporaire de l'hébergement
- L'existence de services destinés aux occupants (restauration, ménage, etc...)

Deux roues :

Véhicule composé de deux roues pouvant être motorisé (moto, scooter, ...) ou non (vélo, trottinette ; ...).

Dévoisement :

Déviations, ou portions obliques d'un conduit de fumée ou d'une descente de gouttière par rapport à la verticale.

Édicules :

Petits locaux techniques qui émergent des toitures. Exemple : les machineries d'ascenseurs.

Emplacement réservé :

En application de l'article L.151-41 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.

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 (direction chargée de l'urbanisme pour la Ville de Bussy St Georges).

Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent n'excédant pas un débord d'un mètre. Dans le cas d'un débord supérieur à 1 m, seuls les éléments excédants le débord de 1 m sont comptabilisés dans l'emprise au sol (exemple : dans le cas d'un balcon en débord de 2,2 m, 1,2 m sont à comptabiliser dans l'emprise au sol). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, etc.

Entrée principale :

Porte la plus proche de l'espace public permettant l'accès à l'intérieur de la construction.

Espaces libres :

Au sens du présent règlement, les espaces libres constituent les parties de terrain libres de toute construction en élévation c'est à dire où il n'existe pas de constructions ou parties de construction situées au-dessus du terrain naturel existant avant la réalisation du projet.

Espaces perméables :

Les surfaces perméables sont des espaces qui répondent aux caractéristiques cumulatives suivantes :

- Espaces libres de toute construction ;
- Espaces bénéficiant d'un traitement de surface qui permet une infiltration des eaux pluviales.

Espace vert

Les surfaces en espaces verts comprennent les cheminements piétons, surfaces de circulation et aires de stationnement, non imperméabilisées (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc...), les aires de jeux, les espaces verts de pleine terre, les espaces verts sur dalles à raison d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,60 m.

En revanche, elles ne comprennent pas les aires de stationnement imperméabilisées, les cheminements piétons et les surfaces de circulation automobiles, imperméabilisés.

Espace vert de pleine terre

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les

installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Étage :

Espace compris entre deux planchers consécutifs, situé au-dessus du rez-de-chaussée.

Exhaussement de sol :

Action visant à modifier la hauteur du terrain naturel par le déplacement ou le remblaiement de terres. Le remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Extension d'une construction :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante (à la date d'approbation du PLU ou non) présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

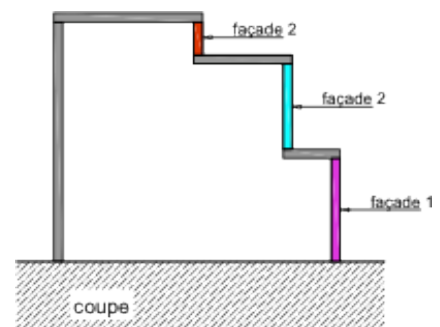
Façade aveugle :

Arcade, façade ou mur sans baie.

Façade d'une construction :

Chaque face en élévation d'un bâtiment qui appartient à un même plan vertical ; Il y a autant de façades qu'il y a de plans verticaux.

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses faces extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies*, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. On distingue la façade principale (souvent celle de la porte d'entrée, ou la façade sur rue), de la façade arrière et des façades latérales. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.



Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règlements concernant les limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée, par rapport à la voie ou emprise publique : limite de hauteur, reculement des bâtiments, saillies des balcons, corniches, avancées de toitures, etc.

Garage :

Bâtiment généralement clos, destiné à recevoir le stationnement de véhicules.

Habitabilité :

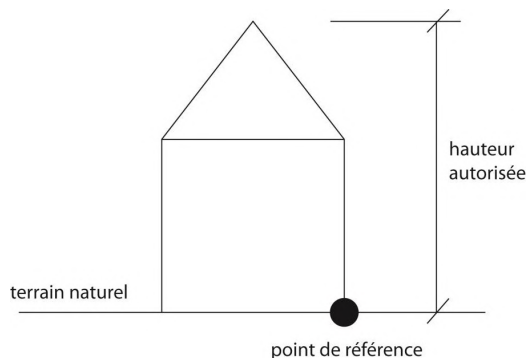
Amélioration des conditions d'habitabilité : Opérations concernant des logements existants et destinées à en améliorer l'accessibilité, l'hygiène, l'isolation phonique ou thermique, la sécurité et les conditions générales de confort.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction ou d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant jusqu'au faîtage ou l'acrotère de la construction dans le cas de toitures-terrasses. Le terrain existant peut être le niveau du trottoir de la rue pour la façade construite le long de cette rue. La hauteur d'un bâtiment est mesurée à partir du terrain naturel en milieu, de façade ou milieu du plan de façade.

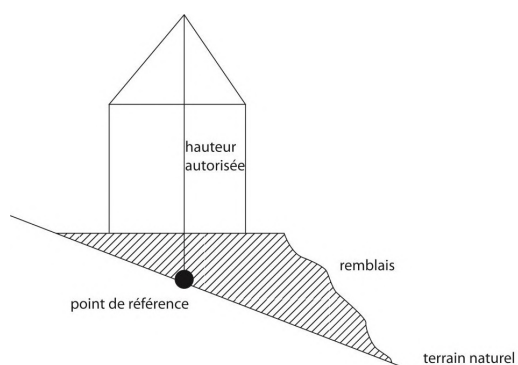
Le point bas est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. La position de ce point de référence varie selon les cas de figures suivants :

- En cas de construction à l'alignement, la hauteur peut être réglementée par rapport à la rue. Si le terrain est riverain à plusieurs voies, le point de référence de la hauteur autorisée sera pris par rapport à la voie la plus proche.



Le point haut correspond soit au faîtage de la construction, soit au sommet de l'acrotère.

- Dans le cas de terrains en pente, les cotes moyennes du terrain d'assiette de la construction serviront de référence. Ainsi il sera fait une moyenne entre les côtes du terrain naturel prises aux deux extrémités de chaque façade du bâtiment pour établir le niveau de référence du terrain en milieu de façade ou de chaque plan de façade. Des dépassements mineurs, à la règle de hauteur, pourront être acceptés lorsque qu'ils sont inférieurs à 1,5m et qu'une bonne intégration paysagère est privilégiée du type recul du dernier étage, création d'un acrotère, création d'un bandeau d'acrotère.



Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues des limitations de hauteur, sauf indication contraire.

Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée du terrain naturel au faîtage au droit de celui-ci.

Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur mesurée du terrain naturel à la gouttière en tout point de celle-ci.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures par rapport au terrain naturel.

Hauteur du dernier plancher :

Le plancher est un élément de construction horizontal au sol ou entre deux étages d'un bâtiment. La hauteur du dernier plancher s'entend être la distance entre le sol et le premier niveau (R+1) si le bâtiment ne comporte qu'un seul étage ou bien le deuxième niveau dans le cas d'un bâtiment à 2 étages (R+2), etc. Le plancher d'un comble constitue le dernier plancher alors que dans le cas d'un bâtiment à toiture terrasse, le dernier plancher est celui du dernier étage.

Ilot :

L'ilot est la partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

Installations classées :

Équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Largeur, façade et profondeur du terrain :

- Largeur : distance du terrain en contact avec la rue où se situe l'accès principal à la construction.
- Façade : projection du terrain sur la rue où se situe l'accès principal à la construction.
- Profondeur : c'est la distance du terrain mesurée à partir de l'alignement.

Lot :

Le lot est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement ou d'un partage familial. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Limites séparatives du terrain :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

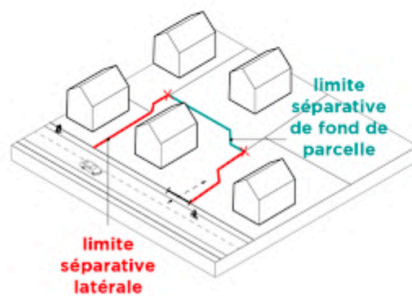
Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété par rapport parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle). En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

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 ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible.

- les limites de fond de terrain. Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.



Logement aidé :

Un logement aidé est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Loggia :

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade et comprenant un garde-corps plein sur 1m minimum.

Lotissement

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutation à titre gratuit ou onéreux, de partage ou location d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

Lucarne :

Typologie et appellation des différents types d'ouverture dans le toit.

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air à des locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres de toit en pente par le fait que sa baie est verticale et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Il y a plusieurs variétés de lucarnes : lucarne avec couverture à deux pans dite jacobine, lucarne dite œil de bœuf, à encadrement et habillage de zinc, lucarne rentrante, etc, suivant l'usage et la typologie de la construction à laquelle elle appartient.

Marges d'isolement :

C'est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain ou d'une autre construction implantée sur la même parcelle

Mezzanine :

Etage intermédiaire entre deux niveaux, aménagée dans une pièce haute de plafond, en surplomb sur la pièce principale et dont le plancher n'occupe pas toute la surface de la pièce qu'il surplombe.

Modénature :

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Mur aveugle :

Mur sans ouverture constituant une vue mais pouvant comporter une porte.

Outeau :

Petite lucarne à façade triangulaire ou rectangulaire, assez discrète, placée sur les toitures pour l'aération (sans vitre, avec grille) ou simplement pour offrir une petite source de lumière dans les combles (avec vitre).

Parcelle :

Portion de territoire d'un seul tenant appartenant à un seul propriétaire et possédant une certaine individualité en raison de l'agencement donné à la propriété.

Pergolas :

Construction légère placée dans un parc, un jardin ou sur une terrasse dont la toiture est faite de poutres espacées reposant sur des piliers ou des colonnes et qui sert de support à des plantes grimpantes. Les pergolas bioclimatiques sont considérées comme des auvents. La pergola ne constitue pas d'emprise au sol et n'est pas un élément de liaison.

Portails :

Porte liée à une clôture donnant accès sur une parcelle et d'une largeur suffisante pour permettre le passage de véhicule.

Porte :

Ouverture pratiquée dans un mur pour permettre le passage de piéton.

Porte de garage :

Ouverture pratiquée dans un mur pour permettre le passage de véhicule.

Portillons :

Porte liée à une clôture donnant accès sur une parcelle et d'une largeur réduite pour limiter l'accès qu'aux piétons.

Recul :

Distance imposée entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec les voies et emprises publiques. Le recul entre la construction et les limites parcellaires est calculé perpendiculairement au droit des façades et des vues, le cas échéant.

Réseaux de chaleur :

Installation classées soumises à déclaration ou à autorisation, comme par exemple une chaufferie.

Retrait :

Distance imposée entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec les limites séparatives de la parcelle et distance entre deux constructions.

Le retrait entre la construction et les limites parcellaires est calculé perpendiculairement au droit des façades et des vues, le cas échéant.

Rez-de-chaussée :

Niveau d'un bâtiment le plus proche du niveau du sol extérieur.

Par extension : Rez-de-cour, rez-de-jardin : niveau de plain-pied avec une cour ou un jardin

Saillie :

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade sur la voie ou emprise publique ou sur le fonds du voisin : les balcons, corbeaux, corniches, pilastres, contreforts etc. sont des saillies.

Surface de vente

Désigne la surface dédiée à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, les espaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

Surface de plancher :

La surface de plancher d'une construction, est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- Des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m.
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
- Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.

Surplomb :

Est en surplomb tout élément qui se trouve au-dessus du vide et en avancée par rapport au nu d'une paroi : console, encorbellement, balcon, etc.

Terrain :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision).

Terrain existant :

Terrains issus de lotissements autorisés antérieurement à l'approbation du PLU.

Parcelles cadastrées existantes à la date d'approbation du PLU.

En cas de cession d'une parcelle cadastrée existante faisant partie d'une unité foncière plus importante, seront appliquées les règles particulières pour les terrains existants de l'article 7.

Terrain naturel :

Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Toitures :

- *Toiture-terrasse : Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.*
- *Toiture à pente : Couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés.*
- *Toiture à la Mansart : Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.*

Unité foncière

Le terrain ou unité foncière est constitué par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

Véranda :

Pièce d'habitation majoritairement vitrée implantée devant une des 4 façades du bâtiment. Elles devront par leur toiture et leurs 3 façades être intégrées au paysage urbain du quartier dans lequel

elles s'insèrent tant du point de vue des matériaux de façades et de menuiserie que du point de vue des coloris.

- La hauteur de la véranda au faitage est limitée à 3,5m.
- Les façades des vérandas devront être constituées par :
 - o un mur aveugle édifié en maçonnerie ou verres opaques/translucides, lorsqu'elles sont construites en limite séparative ;
 - o et d'un minimum de 80% de vitrage ;
 - o et soit par des murets d'une hauteur maximale de 0,20 mètre calculé par rapport au niveau intérieur du rez-de-chaussée, surmontés de vitrage, soit par des vitrages sur toute leur longueur.
- Les portes d'accès au jardin peuvent comporter une partie basse pleine de 0,80 mètre de hauteur maximum dans le même coloris que les montants verticaux.

Verrière :

Grande baie garnie de vitres et insérée sur le pan d'une toiture.

Voie / voirie (et emprise publique) :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale (automobile et/ou liaisons douces), que ces voies soient de statut public ou privé.

2 Définition des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 23 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autre hébergement touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

D'après l'article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 23 sous-destinations suivantes :

Exploitations agricoles et forestières :

Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle comprend également les maisons forestières et les scieries.

Habitation :

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

Logement :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières (c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la

clientèle). Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service :

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 7 sous- destinations :

Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc.

Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc).

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile ou encore les salles de sport privées et les spas.

Hôtel :

La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques :

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma :

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 7 sous-destinations :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration. Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles :

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Lieux de culte

La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des destinations citées précédemment. Cette destination comprend 5 sous-destinations :

Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle comprend les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Centre de congrès et d'exposition :

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths.

Cuisine dédiée à la vente en ligne

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.

3 Liste des emplacements réservés

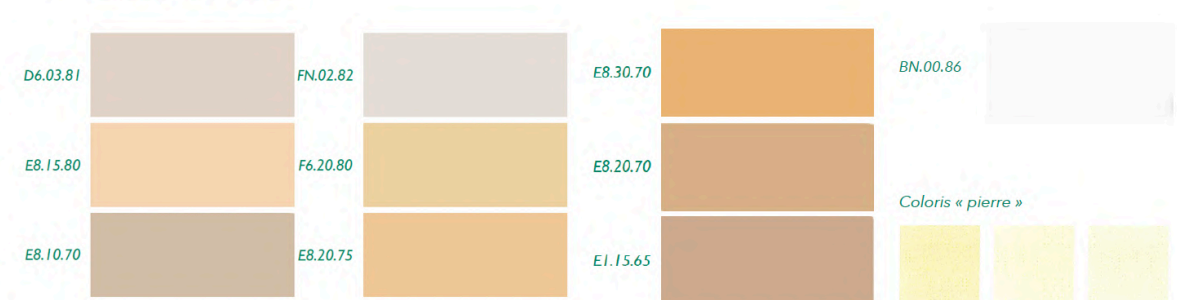
N°	Localisation	Destination	Bénéficiaire	Surface
ER n°1	Rocade Croix-Saint-Georges	Équipement et service public	Commune de Bussy-Saint-Georges	1 120 m ²
ER n°2	Rocade Croix-Saint-Georges	Équipement et service public	Commune de Bussy-Saint-Georges	640 m ²
ER n°3	Rocade Croix-Saint-Georges	Équipement et service public	Commune de Bussy-Saint-Georges	600 m ²

4 Liste des éléments du patrimoine bâti repérés

N°	Objet du patrimoine bâti protégé (art. L.151-19 du CU)
1	Lavoirs
2	Salle Maurice Koehl
3	Maison Briarde
4	La tour du pigeonier
5	Mairie
6	Murs du cimetière
7	Croix de la Saint-Georges
8	Cadran Solaire
9	Chai Éric Sertour
10	Maison à Colombages
11	Ferme Rocquemont
12	Porches
13	Borne Mathon
14	Douves – Château du Génitoy
15	Château de Rentilly
16	Fontaine Saint-Georges
17	Église Saint-Georges
18	Moulin Russon
19	Monument aux morts
20	Rond-point Jean Moulin
21	Grand'Place
22	Golf de Bussy
23	Rond-point du Laos
24	Esplanade des Religions
25	Rond-point de Saïgon (Statue « Le rêve de la mère »)
26	Sculpture en mémoire de l'abolition de l'esclavage (Statue « C'est encore loin !? »)
27	Rond-point de Phnom Penh
28	Ferme de la Jonchère

5 Nuancier des teintes pour les enduits de façades, les menuiseries et les portails, portillons, ferronnerie et les clôtures

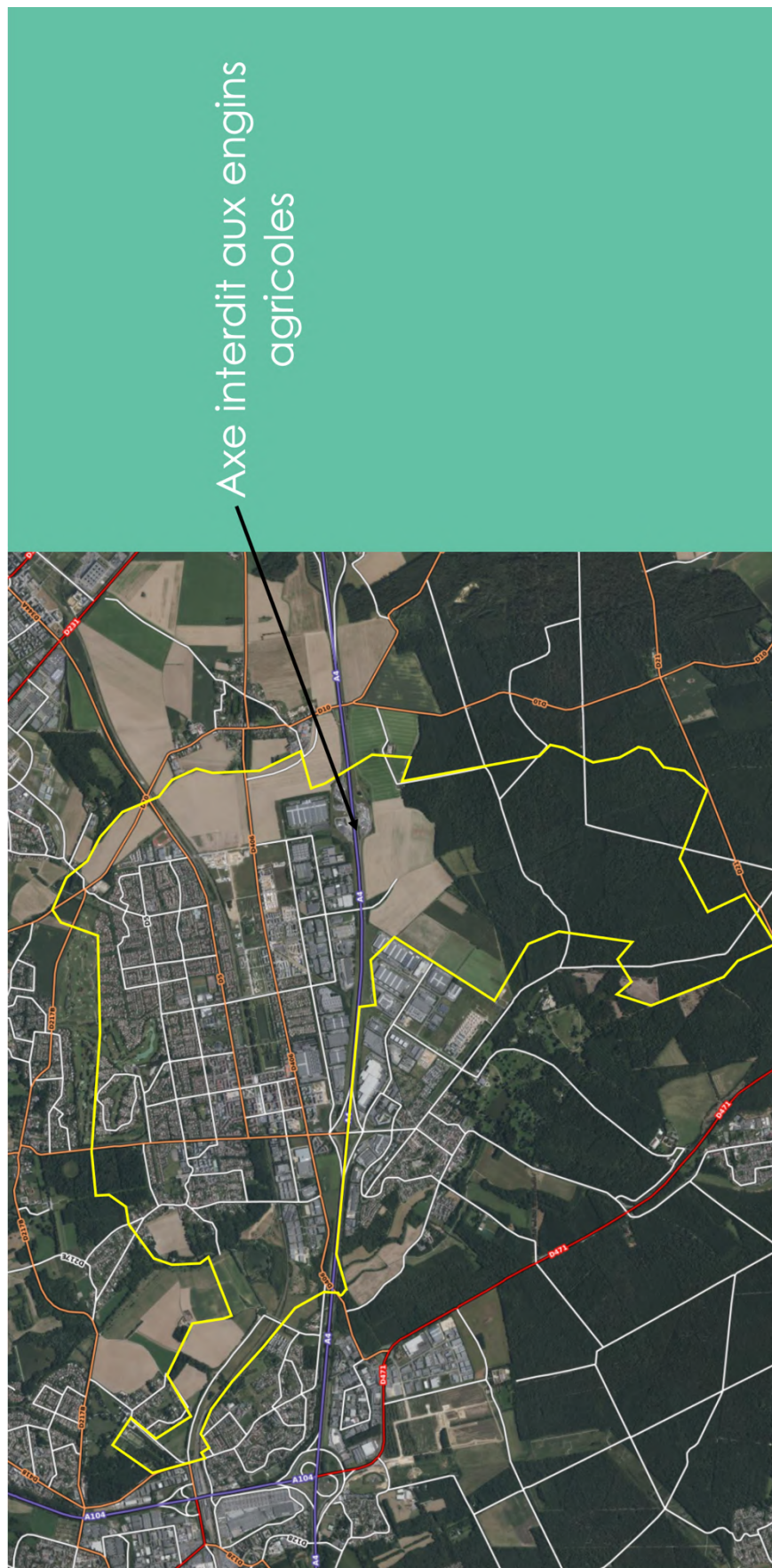
- **Enduit de façade :**



- **Portail, portillon et ferronnerie, clôtures**



6 Circulation agricole



7 Règlement du service d'assainissement collectif et de gestion des eaux pluviales

(cf. pièce 4.1.1 du PLU)

8 Règlement du service d'assainissement non-collectif

(cf. pièce 4.1.2 du PLU)

9 Zonage d'assainissement

(cf. pièce 4.1.3 du PLU)

10 Règlement de collecte des déchets

(cf. pièce 4.1.4 du PLU)

11 Guide sur les essences végétales locales

(cf. pièce 4.1.5 du PLU)

12 Guide du RNSA sur la végétation en ville

(cf. pièce 4.1.6 du PLU)

Plan Local d'Urbanisme



Pièce 4.1.1 : Règlement écrit – annexe

Règlement du service d'assainissement collectif

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant le projet de PLU le : 09 avril 2026

MARNEet**GONDOIRE**

communauté d'agglomération

**RÈGLEMENT DU SERVICE
D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET DE
GESTION DES EAUX PLUVIALES**

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
LES MOTS POUR SE COMPRENDRE	4
CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1 OBJET DU REGLEMENT	5
Article 2 DEFINITIONS (EAUX DOMESTIQUES, INDUSTRIELLES, PLUVIALES)	5
Article 3 NATURE DES DEVERSEMENTS.....	5
Article 4 -DROITS DE LA CAMG.....	5
Article 5 RACCORDEMENT / BRANCHEMENT.....	5
Article 6 AUTORISATION DE DEVERSEMENT.....	6
Article 7 SURVEILLANCE, ENTRETIEN, REPARATIONS, RENOUELEMENT DE LA PARTIE DES BRANCHEMENTS SITUES SOUS LE DOMAINE PUBLIC.....	6
CHAPITRE II - LES EAUX USEES DOMESTIQUES	7
Article 8 - OBLIGATION DE RACCORDEMENT	7
Article 9 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES BRANCHEMENTS EAUX USEES DOMESTIQUES	7
Article 10 - ALIMENTATION ALTERNATIVE EN EAU	7
CHAPITRE III - LES EAUX USEES INDUSTRIELLES (ASSIMILEES DOMESTIQUES OU AUTRES QUE DOMESTIQUES)	8
Article 11 - DEFINITION	8
Article 12 - CONDITIONS DE RACCORDEMENT.....	8
Article 13 - BRANCHEMENT.....	8
Article 14 - REGIMES PARTICULIERS DE REDEVANCE	9
Article 15 - CONSTAT ET CONTROLE SUR SITES INDUSTRIELS	9
Article 16 - NEUTRALISATION OU TRAITEMENT PREALABLE DES EAUX INDUSTRIELLES :	9
Article 17 - CONDITIONS GENERALES D'ADMISSIBILITE DES EAUX USEES INDUSTRIELLES.....	9
Article 18 VALEURS LIMITEES DES SUBSTANCES NOCIVES DANS LES EAUX INDUSTRIELLES :	10
Article 19 - CIRCUIT REFROIDISSEMENT.....	10
Article 20 - SEPARATEURS DE GRAISSES, SEPARATEURS DE FECULES.....	10
Article 21 - SEPARATEURS A HYDROCARBURES ET DECANTEUR PARTICULAIRE.....	11
Article 22 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET REJETS DES SEPARATEURS.....	11
Article 23 - OBLIGATION D'ENTREtenir LES INSTALLATIONS DE PRETRAITEMENT.....	11
CHAPITRE IV - LES EAUX PLUVIALES	12
Article 24 – DÉFINITION DES EAUX PLUVIALES	12
Article 25 – PRESCRIPTIONS APPLICABLES	12
Article 26 - CAPACITE DES SOLS A L'INFILTRATION	12
Article 27 - LIMITATION DES REJETS PLUVIAUX	12
Article 28 - DIMENSIONNEMENT DES OUVRAGES	13
Article 29 - OBLIGATION D'ENTREtenir LES INSTALLATIONS DE STOCKAGE ET REGULATION DES EAUX PLUVIALES.....	13
Article 30 - MODIFICATION OU REPRIS D'UN PROJET EXISTANT	13
Article 31 - GESTION D'EAUX SPECIFIQUES DE TRAVAUX	13
Article 32 - CONDITION DE RACCORDEMENT	13
Article 33 – MESURE DE PREVENTION	13
Article 34 - REUTILISATION DES EAUX DE PLUIES DANS LES PARTIES PRIVATIVES.....	13
Article 35 - PROJETS SOUMIS A DECLARATION OU AUTORISATION AU TITRE DE L'ARTICLE 10 DE LA LOI SUR L'EAU	14
CHAPITRE V - LES INSTALLATIONS PRIVATIVES D'ASSAINISSEMENT	15
Article 36 - DISPOSITIONS GENERALES SUR LES INSTALLATIONS PRIVATIVES D'ASSAINISSEMENT	15
Article 37 - SUPPRESSION DES ANCIENNES INSTALLATIONS, ANCIENNES FOSSES, ANCIENS CABINETS D'AISSANCE	15
Article 38 - INDEPENDANCE DES RESEAUX INTERIEURS D'EAU POTABLE ET D'EAUX USEES	15
Article 39 - ETANCHEITE DES INSTALLATIONS ET PROTECTION CONTRE LE REFLUX DES EAUX USEES.....	15
Article 40 - DISPOSITIFS DE DESAGREGATION.....	16
Article 41 - INSTALLATION, ENTRETIEN, REPARATIONS ET RENOUELEMENT DES INSTALLATIONS PRIVATIVES D'ASSAINISSEMENT.....	16
Article 42 - MISE EN CONFORMITE DES INSTALLATIONS PRIVATIVES D'ASSAINISSEMENT	16
Article 43 - RACCORDEMENT DES PISCINES	16

CHAPITRE VI - CONTRÔLES DES RESEAUX PRIVES DES LOTISSEMENTS OU OPERATIONS GROUPEES DE CONSTRUCTIONS	17
Article 44 - DISPOSITIONS GENERALES POUR LES RESEAUX PRIVES	17
Article 45 - RACCORDEMENT AU RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT DES OPERATIONS SOUMISES A AUTORISATIONS D'AMENAGEMENT OU OPERATIONS GROUPEES DE CONSTRUCTIONS	17
Article 46 - CONDITIONS D'INTEGRATION AU DOMAINE PUBLIC DES RESEAUX PRIVES	17
CHAPITRE VII – REDEVANCES ET PARTICIPATIONS.....	18
Article 47 - REDEVANCE D'ASSAINISSEMENT	18
Article 48 - PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PFAC)	18
Article 49 - FIXATION DES TARIFS.....	18
Article 50 - AUTRES FRAIS REPERCUTES AU PROPRIETAIRE	18
Article 51 REDEVANCE D'ASSAINISSEMENT SIAM.....	18
Article 52 - PAIEMENT DE LA REDEVANCE ASSAINISSEMENT	19
Article 53 – DEMANDES DE DEGREVEMENTS	19
CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS D'APPLICATION	20
Article 54 - INFRACTIONS ET POURSUITES	20
Article 55 - MESURES DE SAUVEGARDE	20
Article 56 - FRAIS D'INTERVENTION	20
Article 57 - VOIES DE RECOURS DES USAGERS.....	20
Article 58 - DATE D'APPLICATION.....	21
Article 59 - APPLICATION DU REGLEMENT.....	21

PREAMBULE

Le présent règlement définit le cadre des relations entre la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (CAMG), les usagers du service public et les propriétaires raccordés ou raccordables aux réseaux d'assainissement.

Le règlement est remis à l'utilisateur, lors de l'accès au service, ou adressé par un courrier postal ou électronique. Il est également téléchargeable sur le site www.marneetgondoire.fr

Toutes modifications de la réglementation applicables au service public de l'assainissement collectif s'imposeront à la CAMG et aux usagers en priorité par rapport aux dispositions du présent règlement.

LES MOTS POUR SE COMPRENDRE

La CAMG

Désigne la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire à laquelle les communes ont transféré leurs compétences et qui se substitue à elles à raison des compétences transférées.

L'utilisateur

Désigne toute personne occupant un immeuble ou un établissement raccordé aux réseaux publics d'assainissement afin que les eaux (usées et/ou pluviales) qui en sont issues soient collectées, transportées et traitées par les services publics de l'assainissement. L'utilisateur peut avoir, ou non, la qualité de propriétaire de l'immeuble ou de l'établissement raccordé.

Le propriétaire

Désigne la personne qui est propriétaire de l'immeuble concerné. L'utilisateur et le propriétaire peuvent être, selon le cas, la même personne physique ou morale, ou des personnes distinctes.

L'Exploitant

Désigne l'entreprise Société Française de Distribution d'Eau, groupe Veolia, à qui la CAMG a confié par contrat de délégation de service public, l'exploitation des réseaux d'assainissement.

Le Service de l'Assainissement

Est constitué des services de la CAMG et de l'Exploitant.

Le Siam

Désigne le Syndicat d'Assainissement de Marne la Vallée, responsable du transport et du traitement des eaux usées

Un immeuble

Désigne juridiquement un bien non susceptible d'être déplacé. Il peut s'agir d'un appartement, d'une maison, mais aussi d'un terrain ou d'une propriété agricole.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de définir les conditions et modalités du déversement des eaux dans les réseaux d'assainissement de la CAMG.

Il définit les prestations assurées par le service ainsi que les obligations respectives de la CAMG, de l'Exploitant, des propriétaires et des usagers.

Les prescriptions du présent règlement ne font pas obstacle au respect de l'ensemble des réglementations en vigueur.

Article 2 DEFINITIONS (EAUX DOMESTIQUES, INDUSTRIELLES, PLUVIALES)

Les eaux pouvant se déverser dans le réseau d'assainissement de la CAMG sont:

- les **eaux usées domestiques** : il s'agit des eaux ménagères (lessives, cuisine, bains) et des eaux-vannes (urines et matières fécales);

- les **eaux usées assimilées domestiques** : elles sont définies par l'article R213-48-1 du code de l'environnement. Il s'agit des eaux usées issues d'activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage, et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant les locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort de ces locaux.

- les **eaux usées autres que domestiques** : il s'agit des eaux provenant d'une utilisation autre que domestique, issues notamment de tout établissement à vocation industrielle, commerciale ou artisanale.

- les **eaux pluviales** qui sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, notamment les eaux de ruissellement.

- En principe, les eaux **industrielles** (assimilées domestiques ou autres que domestiques) peuvent être collectées avec les eaux usées domestiques. En tous cas, un arrêté d'autorisation de déversement suivi éventuellement d'une convention de déversement doivent autoriser les déversements sous conditions techniques et financières.

Article 3 NATURE DES DEVERSEMENTS

Quelle que soit la nature des eaux rejetées, il est formellement interdit, de déverser dans le réseau directement ou par l'intermédiaire d'une canalisation d'immeuble:

- les ordures ménagères, les déchets industriels solides, les produits de broyage,
- le contenu de fosses fixes ou mobiles, de fosses septiques ou chimiques,
- les gaz inflammables ou toxiques, les hydrocarbures et leurs dérivés halogènes et, plus généralement, tous produits susceptibles de menacer la santé humaine et la sécurité des personnels d'exploitation,
- les produits encrassant (boues, sables, gravats, laitances de ciment, cendres, cellulose, colles, goudrons, huiles, graisses, etc.), et les substances corrosives,
- les substances susceptibles de colorer anormalement les eaux,
- les eaux industrielles ne répondant pas aux conditions générales d'admissibilité prescrites aux alinéas précédents,
- des déjections solides ou liquides d'origine animale, notamment le purin.
- tous déversements dont le pH est inférieur à 5,5 ou supérieur à 8,5,
- tous déversements qui, par leur quantité ou leur température, sont susceptibles de porter l'eau des égouts à une température supérieure à 30 °C ;

La liste de ces déversements interdits n'est qu'énonciative et non pas limitative.

Le rejet de substances radioactives ne peut être admis qu'avec l'accord de l'autorité sanitaire (maire de la commune), et seulement si leur concentration en radioéléments ne dépasse pas celle qui est considérée comme tolérable.

D'autres part, la vidange des eaux de piscines, conformément à l'article 33, est interdite dans le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

Article 4 -DROITS DE LA CAMG

Le Service de l'Assainissement peut être amené à effectuer, chez tout usager du service et à toute époque, tout prélèvement de contrôle qu'il estimerait utile, pour le bon fonctionnement du réseau. Si les rejets ne sont pas conformes aux critères définis dans ce présent règlement, les frais de contrôle et d'analyse occasionnés seront à la charge de l'usager sans préjudice des dommages-intérêts ou du remboursement des frais de remise en état qui pourront lui être réclamés si les déversements illicites ont occasionné des dégâts au réseau d'assainissement collectif.

Article 5 RACCORDEMENT / BRANCHEMENT

En vertu de l'Article L. 1331-1 du Code de la Santé Publique, le raccordement aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique, est obligatoire pour les

immeubles y ayant accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou par servitude de passage ; les conditions générales de raccordement et de déversement sont fixées par les Articles L. 1331-2 à L. 1331-5 du Code de la Santé Publique.

Le branchement est établi sur le domaine public et doit être accessible. Il relie la partie privée de l'assainissement au réseau public.

Raccordement

Pour les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau d'assainissement, la partie du branchement située sous le domaine public, est réalisée à la demande du propriétaire par l'Exploitant, ou sous sa direction, par une entreprise agréée au choix du propriétaire.

Lors de la construction d'un nouveau réseau d'eaux usées (art. L1331-2 du Code la santé publique), la CAMG exécutera ou pourra faire exécuter d'office les branchements de tous les immeubles riverains, partie comprise sous le domaine public jusque et y compris le regard le plus proche des limites du domaine public.

Ces branchements tels que définis dans le présent règlement sont incorporés au réseau public, propriété de la CAMG.

Branchement

Un branchement ne peut recueillir les eaux que d'un seul immeuble. Toutefois, sur accord de la CAMG, plusieurs branchements voisins peuvent se raccorder dans un regard intermédiaire placé en principe hors de la chaussée et relié à l'égout public par une conduite unique. Par contre, après accord de la CAMG, un usager peut disposer de plusieurs branchements.

Article 6 AUTORISATION DE DEVERSEMENT

Avant tout commencement des travaux, les propriétaires sont tenus d'adresser à la CAMG une demande de raccordement qui doit être signée par le propriétaire ou son mandataire. Elle comporte l'adresse de l'immeuble concerné par le raccordement sur le territoire de la CAMG et entraîne l'acceptation des dispositions du présent règlement. Cette demande est accompagnée des pièces demandées par la CAMG.

Le Service de l'Assainissement détermine, en accord avec le propriétaire de la construction à raccorder ou son mandataire, les conditions techniques et d'établissement du branchement, au vu de la demande.

Tout immeuble dont le raccordement est obligatoire doit faire l'objet d'un arrêté d'autorisation par la CAMG.

L'autorisation n'est pas transférable d'un immeuble à un autre, ni à une division de l'immeuble. Chacune des fractions devant alors faire l'objet d'une autorisation.

En cas de changement d'usager domestique pour quelque cause que ce soit, le nouvel usager est substitué à l'ancien.

L'ancien usager ou, dans le cas de décès, ses héritiers ou ayants droit, restent responsables vis-à-vis du Service de l'Assainissement de toutes sommes dues en vertu de l'autorisation initiale.

Article 7 SURVEILLANCE, ENTRETIEN, REPARATIONS, RENOUVELLEMENT DE LA PARTIE DES BRANCHEMENTS SITUÉS SOUS LE DOMAINE PUBLIC

La surveillance, l'entretien, les réparations et le renouvellement de tout ou partie des branchements situés sous le domaine public sont à la charge du Service de l'Assainissement.

Dans le cas où il est reconnu que les dommages y compris ceux causés aux tiers sont dus à la négligence, à l'imprudence ou à la malveillance d'un usager, les interventions de l'Exploitant pour entretien ou réparations sont à la charge du responsable de ces dégâts.

Le Service de l'Assainissement est en droit d'exécuter d'office, après information préalable de l'usager sauf cas d'urgence, et aux frais de l'usager s'il y a lieu, tous les travaux dont il serait amené à constater la nécessité, notamment en cas d'inobservation du présent règlement ou d'atteinte à la sécurité.

CHAPITRE II - LES EAUX USEES DOMESTIQUES

Article 8 - OBLIGATION DE RACCORDEMENT

8.1 Comme le prescrivent les articles L.1331-1 et L.1331-4 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service.

Dans le cas de création de nouveau réseau, la date de mise en service du réseau est celle communiquée par courrier par la CAMG à chaque propriétaire d'immeuble concerné.

Les constructions nouvelles, dans le cadre notamment d'autorisations d'urbanisme, doivent se raccorder immédiatement au réseau si celui-ci est accessible.

8.2 Le Service de l'Assainissement reste seul juge du caractère raccordable ou non d'un immeuble.

Ainsi, un ensemble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert peut être considéré comme raccordable. Le dispositif alors nécessaire pour le relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire de l'immeuble.

8.3 A défaut de raccordement dans le délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte, la CAMG percevra auprès des propriétaires des immeubles raccordables une somme équivalente à la redevance d'assainissement qu'ils auraient payée si leurs immeubles avaient été raccordés au réseau.

Passé le délai de deux ans, en cas de non raccordement effectif, une pénalité équivalente à 100 % de la redevance assainissement composée de la part collectivité (CAMG) et de la part de l'Exploitant est susceptible d'être appliquée pour les immeubles raccordables mais non raccordés, conformément à l'application de l'article L.1331-8 du code de la santé publique.

8.4 Pour les immeubles ayant fait l'objet d'un permis de construire datant de moins de dix ans à la date de mise en service du réseau, et disposant d'un dispositif d'assainissement non collectif contrôlé conforme à la réglementation par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), le délai de raccordement est prolongé de telle sorte que la durée entre la date du permis de construire et la date de raccordement au réseau d'assainissement collectif ne puisse excéder 10 ans.

Dès que l'immeuble sera raccordé, au plus tard à la fin du délai fixé de raccordement, l'utilisateur sera soumis à la redevance d'assainissement collectif.

Si au-delà de la date butoir de raccordement, l'immeuble n'est toujours pas raccordé, le propriétaire sera astreint au paiement d'une pénalité équivalente à la redevance d'assainissement pouvant être majorée jusqu'à 100%, pour non-respect des obligations de raccordement.

Article 9 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES BRANCHEMENTS EAUX USEES DOMESTIQUES

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur, notamment le fascicule 70 du cahier des clauses techniques générales, et le cahier des prescriptions techniques de la CAMG.

Article 10 - ALIMENTATION ALTERNATIVE EN EAU

Les eaux pluviales rejetées au réseau d'assainissement après récupération et réutilisation à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment sont assimilées à des eaux usées.

Tout propriétaire tenu de se raccorder au réseau d'assainissement, alimenté en eau totalement ou partiellement par une ressource distincte du réseau public (puits, eau de pluie etc.) devra, conformément à l'article R. 2224-19-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, adresser une déclaration d'usage en Mairie et auprès du Service de l'Assainissement et se conformer aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les modalités de facturation des eaux usées en résultant sont décrites dans l'article 37.2.

CHAPITRE III - LES EAUX USEES INDUSTRIELLES (ASSIMILEES DOMESTIQUES OU AUTRES QUE DOMESTIQUES)

Article 11 - DEFINITION

Eaux assimilées domestiques : Sont classés dans les eaux assimilables à un usage domestique tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau comprise dans les activités listées à l'article R. 213-48-1 du code de l'environnement.

Les activités concernées sont (liste non exhaustive) :

- Commerce de détail,
- Services contribuant aux soins d'hygiène des personnes (laverie, nettoyage à sec, coiffure, etc.)
- Hébergement de personnes (hôtellerie, campings, centres de soin, casernes, centres pénitentiaires, etc.)
- Restauration (sur place et à emporter)
- Tertiaires (administrations, sièges sociaux, enseignement, services informatiques, etc.)
- Santé humaine au sens large (cabinets médicaux, dentaires ou imagerie, maison de retraite, etc.) sauf hôpitaux et cliniques
- Activités sportives, culturelles, récréatives et de loisirs y compris les piscines, autre qu'à usage unifamilial.

Les **eaux autres que domestiques** : Sont classés, dans ces eaux, tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique et non assimilables à un usage domestique.

Les données quantitatives et qualitatives des rejets sont précisées dans les autorisations et/ou les conventions spéciales de rejet) consenties par la CAMG et le Siam à l'établissement désireux de se raccorder au réseau public d'assainissement.

Article 12 - CONDITIONS DE RACCORDEMENT

12.1 Raccordement des eaux assimilables à un usage domestique : Conformément à l'article L1331-7-1 du code de la santé publique, le propriétaire des installations concernées a droit, à sa demande, au déversement de ses eaux sous réserve que celles-ci soient compatibles avec le bon fonctionnement des installations publiques d'assainissement. Ce droit est octroyé dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation.

Une demande de branchement spécifique sera soumise à l'acceptation de la CAMG et/ou du Siam.

12.2 Raccordement des eaux autres que domestiques : Le raccordement au réseau public d'assainissement des

établissements déversant des eaux usées autres que domestiques n'est pas obligatoire pour la CAMG. Une autorisation délivrée au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement ou au titre du droit de l'urbanisme ne vaut pas autorisation de rejet dans le réseau public.

Toutefois, les établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité.

L'autorisation de déversement est un acte administratif unilatéral délivré par la CAMG (maître d'ouvrage du réseau de collecte), après avis du Siam (maître d'ouvrage des réseaux de transport ainsi que de la station d'épuration des eaux usées et du traitement des boues en aval), qui autorise les rejets aqueux des établissements à caractère industriel dans le réseau public d'assainissement. L'arrêté d'autorisation fixe notamment sa durée, les critères de qualité de l'eau avant rejet au réseau public d'assainissement.

Lorsque les conditions de déversement nécessiteront des modalités d'application complémentaires, une convention spéciale de déversement viendra compléter l'autorisation de déversement. La convention de déversement est un contrat de droit privé signé entre l'établissement et les acteurs du système d'assainissement (CAMG, Siam et Exploitants). Elle permet de préciser et de développer les conditions techniques, juridiques et financières de l'arrêté d'autorisation de déversement si l'activité de l'établissement le nécessite (établissement potentiellement polluant). Elle sera établie si de l'eau est utilisée dans le processus de l'établissement ou que ce dernier présente un risque de pollution pour le système d'assainissement.

Article 13 - BRANCHEMENT.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le Service de l'Assainissement, être pourvus de deux branchements eaux usées distincts :

- un branchement eaux domestiques,
- un branchement eaux industrielles.

Les articles relatifs aux branchements particuliers, sont applicables aux deux branchements demandés.

Article 14 - REGIMES PARTICULIERS DE REDEVANCE

Si le rejet d'eaux industrielles entraîne pour les réseaux et la station d'épuration des sujétions spéciales d'équipement et d'exploitation, l'autorisation de déversement peut être subordonnée à des participations financières aux frais de premier équipement, d'équipement complémentaire et d'exploitation, à la charge de l'auteur du déversement, en application de l'Article L. 1331 10 du Code de la Santé Publique.

Dans le cadre de la convention, il est fait application de coefficients de pollution et de rejet, fixés en fonction des caractéristiques des eaux effectivement rejetées. L'assiette est définie par un nombre de mètres cubes d'eau, selon l'un des régimes énoncés par les Articles R2224-19.1 à R2224-19.11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Article 15 - CONSTAT ET CONTROLE SUR SITES INDUSTRIELS

Le propriétaire doit veiller au bon état d'entretien et au nettoyage régulier de l'ensemble des installations intérieures, les frais lui incombant.

Les agents du Service de l'Assainissement et du Siam doivent pouvoir accéder à tout moment aux installations intérieures, notamment les séparateurs de graisses, d'hydrocarbures et les fosses à boue, pour en vérifier le bon état d'entretien.

Sur injonction du Service de l'Assainissement ou du Siam, et dans le délai fixé par eux, le propriétaire ou l'exploitant doit remédier aux défauts constatés en faisant exécuter, à ses frais, les réparations ou nettoiyements ordonnés.

Des prélèvements et contrôles pourront être effectués, à tout moment, par le Service de l'Assainissement ou le Siam, dans les regards de visite afin de vérifier si les déversements dans le réseau public d'assainissement sont conformes aux prescriptions réglementaires et aux dispositions de la convention de déversement.

Les analyses seront faites par le laboratoire du Service de l'Assainissement ou tout autre laboratoire agréé. Les frais d'analyse seront supportés par le propriétaire du branchement concerné si les résultats démontrent que les effluents ne sont pas conformes aux prescriptions.

Si les rejets ne sont pas conformes aux critères définis, les autorisations de déversements pourront être immédiatement suspendues.

Article 16 - NEUTRALISATION OU TRAITEMENT PREALABLE DES EAUX INDUSTRIELLES :

Doivent subir une neutralisation ou traitement préalable, avant leur rejet dans le réseau public, les eaux industrielles contenant des substances susceptibles :

- De porter atteinte à la santé du personnel qui travaille dans le système d'assainissement,
- D'endommager le système de collecte et de transport, la station d'épuration et leurs équipements connexes,
- D'entraver le fonctionnement de la station d'épuration des eaux usées et le traitement des boues,
- D'être à l'origine de dommages à la flore ou à la faune aquatique, d'effets nuisibles sur la santé, ou d'une remise en cause d'usages existants (prélèvement pour l'adduction en eau potable, zones de baignades,...) à l'aval des points de déversement des collecteurs publics.
- D'empêcher l'évacuation des boues en toute sécurité d'une manière acceptable pour l'environnement.

Article 17 - CONDITIONS GENERALES D'ADMISSIBILITE DES EAUX USEES INDUSTRIELLES

Les effluents industriels doivent être conformes aux prescriptions ci-après :

- ✓ Le potentiel Hydrogène (pH) est compris entre 6,5 et 8,5.
- ✓ La température est inférieure ou au plus égale à 30°C.
- ✓ La conductivité ou potentiel redox (rH) des effluents doit être inférieure à 16.
- ✓ Ne pas contenir plus de 300 mg par litre de Matière En Suspension (MES).
- ✓ Présenter une Demande Chimique en Oxygène (DCO) inférieure ou égale à 1 500 mg par litre.
- ✓ Présenter une Demande Biochimique en Oxygène à 5 jours (DBO5) inférieure ou égale à 500 mg par litre.
- ✓ Le rapport DCO/DBO5 ne doit pas excéder 3.
- ✓ Présenter une concentration en matières organiques telle que la teneur en azote totale n'excède pas 150 mg par litre si on l'exprime en azote élémentaire (N), ou 200 mg par litre si on l'exprime en ions ammonium (NH4+).
- ✓ Présenter une concentration en phosphore total, exprimée en phosphore élémentaire (P), inférieure ou égale à 15 mg par litre.
- ✓ Être débarrassés des matières flottantes, déposables ou précipitables, susceptibles, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, de perturber le bon fonctionnement des ouvrages ou de développer des gaz nuisibles ou inconfortables les égoutiers dans leur travail.
- ✓ Ne pas contenir de composés cycliques hydroxylés, ni leurs dérivés halogènes.
- ✓ Ne pas renfermer de substances capables d'entraîner la destruction de la vie bactérienne des stations d'épuration, ou la destruction de la vie aquatique, sous toutes ses

formes, à l'aval des points de déversement des collecteurs publics.

Article 18 VALEURS LIMITEES DES SUBSTANCES NOCIVES DANS LES EAUX INDUSTRIELLES :

La teneur des eaux usées en substances nocives ne peut, en aucun cas, au moment de leur rejet dans les collecteurs d'eaux usées, dépasser pour les corps chimiques énumérés ci-après, les valeurs suivantes :

ALUMINIUM (Al).....	10 mg / l
ARGENT (Ag).....	0,1 mg / l
ARSENIC (As).....	1 mg / l
CADMIUM (Cd).....	0,2 mg / l
CHLORE LIBRE.....	3 mg / l
CHLORURES TOTAUX.....	300 mg /
CHROMATES.....	2 mg / l
CHROME HEXAVALENT.....	0,1 mg / l
CHROME TOTAL.....	2 mg / l
COBALT.....	2 mg / l
CUIVRE (Cu).....	1 mg / l
CYANURE.....	0,1 mg / l
ETAIN.....	0,1 mg / l
FER.....	5 mg / l
FLUORURE.....	10 mg / l
HYDROCARBURES TOTAUX.....	5 mg / l
INDICE PHENOLS.....	0.3 mg / l
MAGNESIE.....	300 mg / l
MANGANESE.....	1 mg / l
MERCURE.....	0,05 mg /
NICKEL.....	2 mg / l
NITRITES.....	1 mg / l
PHENOL.....	5 mg / l
PLOMB.....	0,1 mg / l
SUBSTANCES EXTRACTIBLES A L'HEXANE.....	150 mg / l
SULFATE.....	400 mg / l
SULFURES.....	1 mg / l
TOTAL METAUX.....	15 mg / l
ZINC.....	5 mg / l
ANIONIQUE.....	30 mg / l

Cette liste n'est pas exhaustive.

Article 19 - CIRCUIT REFROIDISSEMENT

La réfrigération en circuit ouvert est interdite. Cette prescription concerne tous les établissements, qu'ils soient classés pour la protection de l'environnement ou non.

En outre, les eaux de vidange des circuits de refroidissement doivent être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales sauf avis contraire des services de la Police de l'Eau.

Article 20 - SEPARATEURS DE GRAISSES, SEPARATEURS DE FECULES

Des séparateurs de graisses préalablement agréés doivent être installés lorsqu'il s'agit d'évacuer des eaux grasses et gluantes provenant de restaurants, cantines, établissements hospitaliers, boucheries, charcuteries, usine agroalimentaire, etc.

Les séparateurs à graisses doivent pouvoir emmagasiner autant de fois 40 litres de graisses ou matières légères par litre / seconde de débit.

Le séparateur à graisses doit être conçu de telle sorte :

- qu'il ne puisse être siphonné par la canalisation,
- que le ou les couvercles puissent résister aux charges de la circulation, s'il y a lieu,
- que l'espace compris entre la surface des graisses et le couvercle soit ventilé par la canalisation d'arrivée.

La teneur en substances extractibles à l'hexane doit être au plus égale à 150 mg / l.

Les séparateurs à graisses sont précédés d'un débourbeur destiné à provoquer la décantation des matières lourdes, à ralentir la vitesse de l'effluent et abaisser sa température.

Le débourbeur doit avoir une contenance utile d'au moins 40 litres d'eau par litre / seconde de débit.

Au cas où l'utilisation d'une pompe de relevage serait nécessaire pour évacuer les eaux résiduaires, celle-ci doit être placée en aval du séparateur afin de ne pas provoquer d'émulsions qui gêneraient la bonne séparation des graisses.

Afin de permettre une vidange rapide et d'éviter de ce fait les mauvaises odeurs, les séparateurs de graisses doivent être placés en des endroits accessibles aux camions citernes équipés d'un matériel spécifique d'aspiration.

Certains établissements doivent prévoir, sur la conduite d'évacuation des eaux usées, un appareil retenant les féculs de pommes de terre.

Cet appareil est soumis à l'approbation du Service de l'Assainissement.

Article 21 - SEPARATEURS A HYDROCARBURES ET DECANTEUR PARTICULAIRE

Les garages, stations-service et établissements commerciaux ou industriels en général ne doivent pas rejeter dans les collecteurs publics, particuliers, ou au caniveau, des hydrocarbures et particulièrement des matières volatiles telles que le benzol, l'essence etc., qui au contact de l'air forment des mélanges explosifs.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES DE LAVAGE

Les aires de lavage de véhicules doivent être équipées d'un séparateur à hydrocarbures avant rejet au réseau collectif. En cas d'utilisation de produit détergent, les aires de lavage doivent être couvertes, et les eaux issues du séparateur à hydrocarbures doivent être rejetées au réseau d'eaux usées. Si aucun produit détergent n'est utilisé, l'aire de lavage peut être à ciel ouvert et les eaux sortant doivent être traitées par un décanteur particulaire et rejetées au réseau d'eaux pluviales.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PARKINGS SOUTERRAINS OU COUVERTS

Un séparateur à hydrocarbures est obligatoire pour les parkings comportant une surface de plus de 250 m², les eaux issues du séparateur à hydrocarbures doivent être rejetées au réseau d'eaux usées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PARKINGS EXTERIEURS

Le Service de l'Assainissement peut demander la mise en place d'un décanteur particulaire dès création de 250 m² de surface de parking extérieur. Les eaux issues du décanteur particulaire doivent être rejetées au réseau d'eaux pluviales.

CONFORMITE DES OUVRAGES

Dans le cas de contrôle de conformité des installations existantes antérieures à l'approbation du présent règlement, si un séparateur à hydrocarbures est en place et est correctement dimensionné, le traitement des EP sera jugé conforme. Cependant, toute modification des installations entraînant une augmentation de surface imperméabilisée sera considérée comme un élément pouvant altérer le fonctionnement de l'ouvrage de traitement. Dans ce cas les dispositions du présent règlement seront applicables.

Dans tous les cas, le maître d'ouvrage se réserve le droit de modifier ces règles pour une activité à risques et d'imposer tous systèmes de dépollution qu'il jugera nécessaire.

Article 22 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET REJETS DES SEPARATEURS

Les ensembles de séparations doivent être soumis à l'approbation du Service de l'Assainissement et se composent de deux parties principales : le débourbeur et le séparateur, le dispositif devant être accessible aux véhicules de nettoyage.

Les séparateurs à hydrocarbures doivent pouvoir emmagasiner autant de fois 10 litres d'hydrocarbures qu'ils supporteront de litres par seconde de débit.

Ils doivent offrir un pouvoir séparatif de 95 % au moins et ne pourront en aucun cas être siphonnés.

La teneur en hydrocarbures totaux doit être au plus égale à 5 mg / l.

En outre, lesdits appareils doivent être munis d'un dispositif d'obturation automatique qui bloquera la sortie du séparateur lorsque celui-ci aura emmagasiné sa capacité maximum en hydrocarbure, ce afin d'éviter tout accident au cas où les installations n'auraient pas été entretenues en temps voulu.

Les séparateurs doivent être ininflammables et leurs couvercles capables de résister aux charges de la circulation, s'il y a lieu. Les couvercles des séparateurs ne sont en aucun cas fixés à l'appareil.

Un débourbeur de capacité appropriée au séparateur (10 litres par lavage et par voiture) doit être placé en amont de celui-ci. Il a pour rôle de provoquer la décantation des matières lourdes et de diminuer la vitesse de l'effluent.

Au cas où l'utilisation d'une pompe de relevage serait nécessaire pour évacuer les eaux résiduaires, celle-ci devra être placée en aval du séparateur afin de ne pas provoquer d'émulsions qui gêneraient la bonne séparation des hydrocarbures dans ledit appareil.

Le dimensionnement des séparateurs sera fonction des débits considérés.

Article 23 - OBLIGATION D'ENTREtenir LES INSTALLATIONS DE PRETRAITEMENT

Les installations de prétraitement, visées aux Articles précédents, seront inspectées à fréquence régulière, et entretenues de manière à être en permanence opérationnel suivant ses caractéristiques et ses performances annoncées.

Un cahier d'exploitation sera tenu à jour pour chaque ouvrage de traitement, dans lequel devra être consignée chaque intervention ou vérification. Les bordereaux de suivi des déchets y seront conservés. Ce cahier sera tenu à disposition du gestionnaire.

L'utilisateur en tout état de cause demeure seul responsable de ces installations et de leur efficacité.

CHAPITRE IV - LES EAUX PLUVIALES

Article 24 – DÉFINITION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont les eaux issues des précipitations, susceptibles d'être rejetées au réseau d'assainissement après ruissellement sur les espaces publics et privés.

Les eaux pluviales rejetées au réseau d'assainissement après récupération et réutilisation à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment sont assimilées à des eaux usées. Conformément à l'article R.2224-19-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, les propriétaires envisageant d'utiliser des eaux pluviales recyclées doivent adresser une déclaration d'usage en Mairie et auprès du Service de l'Assainissement et se conformer aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les modalités de facturation des eaux usées en résultant sont décrites dans l'article 47.2.

L'admission des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement peut être limitée par le Service de l'Assainissement ou soumise à des prescriptions particulières plus restrictives que celles énoncées dans le présent règlement, si le système d'assainissement situé à l'aval du point de rejet ne dispose pas de la capacité et des caractéristiques suffisantes pour assurer le transport et le traitement de ces eaux sans risque de pollution du milieu récepteur.

Article 25 – PRESCRIPTIONS APPLICABLES

La règle de base retenue dans le cadre du zonage des Eaux Pluviales est l'infiltration et/ou régulation sur l'ensemble du territoire de la CAMG :

- Dans tous les secteurs : toute imperméabilisation supplémentaire devra faire l'objet de mesures de gestion visant à limiter l'impact de cette imperméabilisation : infiltration et/ou régulation.
- Dans les secteurs concernés par les PPRMT (Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain) : l'infiltration est interdite et le raccordement au réseau existant est obligatoire.

25.1 Projet < 500m² de surface imperméabilisée :

Dans le cas de terrain perméable, le pétitionnaire proposera une gestion des eaux à la parcelle favorisant l'infiltration avec possibilité de rejeter les eaux excédentaires régulées sur le réseau. La régulation de ces eaux sera réalisée par un ou plusieurs ouvrages munis d'un système de régulation de débit et d'une surverse de sécurité. Cet ouvrage devra complètement se vider suite l'évènement pluvieux.

Dans le cas de terrain non perméable, les eaux pluviales pourront être rejetées avec régulation sur le réseau public.

Dans tous les cas, la mise en place d'ouvrage de stockage est obligatoire selon les caractéristiques surfaciques suivantes :

Surface imperméabilisée S	Volume de stockage V
Si $S < 100 \text{ m}^2$	Pas d'obligation particulière
Si $100 \text{ m}^2 \leq S < 200 \text{ m}^2$	Volume de stockage = 1 m^3
Si $200 \text{ m}^2 \leq S < 500 \text{ m}^2$	Volume de stockage = 5 m^3

25.2 Projet $\geq 500 \text{ m}^2$ de surface imperméabilisée :

Une étude de faisabilité de gestion complète des eaux à la parcelle est obligatoire. Cette étude permettra notamment de connaître l'aptitude des sols à l'infiltration (essais de type Porchet) comme défini à l'article 4 du présent règlement. Les aménagements à prévoir seront définis au cas par cas par le biais de cette étude détaillée. Les ouvrages de gestion et traitement des eaux pluviales devront être adaptés à l'activité du site et dimensionnés comme défini aux articles 5 et 6 du présent règlement.

Article 26 - CAPACITE DES SOLS A L'INFILTRATION

Des essais de percolation devront être effectués préalablement et obligatoirement pour des surfaces imperméabilisées $\geq 500 \text{ m}^2$. Elles sont préconisées pour les surfaces inférieures et non nécessaire pour des terrains à forte pente ($>10\%$).

Ces essais de type Porchet seront effectués conformément à la circulaire du Ministère de l'Environnement N°97-49 du 22 mai 1997, annexe3. Le coefficient K sera exprimé en mm/h

26.1 Perméabilité $K > 30 \text{ mm/h}$

En absence de nappe superficielle à moins de 1.5 m de profondeur et en absence de risque géotechnique, de pollution et d'inondation, les eaux pluviales seront récupérées et gérées à la parcelle par infiltration. Une surverse de sécurité pourra être prévue et raccordée sur le réseau avec régulation et accord du Service de l'Assainissement.

26.2 Perméabilité $K < 30 \text{ mm/h}$

Les eaux pluviales seront raccordées sur le réseau avec régulation selon le débit spécifique déterminé (art 27 et 28).

Article 27 - LIMITATION DES REJETS PLUVIAUX

27.1 Projet < 500m² de surface imperméabilisée :

Le débit de fuite maximal sera de 2l/s dans l'attente de dispositifs fiables de régulation.

27.2 Projet > 500m² de surface imperméabilisée :

La régulation des eaux est obligatoire pour l'ensemble du site considéré (surface nouvelle et existante) avec un débit maximal défini comme ci-dessous.

27.2.1 Surfaces inférieures à 1.5 Ha

Le débit de fuite maximal admis sera de 3 l/s pour de dans l'attente de dispositifs fiables de régulation.

27.2.2 Surfaces supérieures à 1.5 Ha

Le débit de fuite des projets ainsi que les éléments de régulation seront calculés sur la base de 2 l/s/ha pour une occurrence décennale

27.3 Particularité des projets situés sur les communes de Ferrières en Brie et Pontcarré :

Pour les projets > 500m² de surface imperméabilisée, la régulation des eaux est obligatoire pour l'ensemble du site considéré (surface nouvelle et existante) avec un débit de fuite calculé sur la base de 1 l/s/ha pour une occurrence décennale. Cette disposition s'applique également sur les zones des communes de Bussy-st-Georges et de Jossigny situées dans le bassin versant de l'Yerres (SAGE de l'Yerres).

Article 28 - DIMENSIONNEMENT DES OUVRAGES

Le pétitionnaire devra justifier du bon dimensionnement des ouvrages de l'opération en transmettant les calculs, et tout document s'y afférant, selon les méthodes définies ci-dessous.

Méthode de Montana : Les coefficients de Montana constituent une référence pour dimensionner les ouvrages destinés à évacuer ou canaliser les eaux. Ces coefficients calculés par Météo-France permettent d'estimer par loi statistique les hauteurs ou intensités maximales de précipitations, pour des épisodes pluvieux. Les données Météo France devront correspondre à la station la plus proche du projet d'étude et pour période de retour de 10 ans.

Autre méthode : toute autre méthode valable pourra être étudiée par le Service de l'Assainissement. Dans ce cas, il sera pris comme pluie de référence 43.1 mm en 12h (station MétéoFrance Melun Villaroche) pour une occurrence décennale.

Article 29 - OBLIGATION D'ENTREtenir LES INSTALLATIONS DE STOCKAGE ET REGULATION DES EAUX PLUVIALES

Les installations de gestion et de régulation des eaux, visées aux articles précédents, seront inspectées à fréquence régulière, et entretenues afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

L'utilisateur en tout état de cause demeure seul responsable de ces installations et de leur fonctionnement.

Article 30 - MODIFICATION OU REPRISE D'UN PROJET EXISTANT

Pour les permis de construire entraînant une augmentation de la surface imperméabilisée, les calculs devront prendre en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, nouvelles et existantes.

Article 31 - GESTION D'EAUX SPECIFIQUES DE TRAVAUX

Le réseau d'eaux pluviales a pour vocation de recueillir les eaux de pluie, de ruissellement ainsi que les eaux de vidanges de piscine après neutralisation du traitement chimique (art 43) et sur accord du Service de l'Assainissement.

Les eaux issues de travaux telles que les eaux de rabattement de nappe, d'exhaure etc. devront faire l'objet d'une demande particulière auprès du Service de l'Assainissement.

Article 32 - CONDITION DE RACCORDEMENT

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Article 33 – MESURE DE PREVENTION

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement. L'admission des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement peut être limitée par le Service de l'Assainissement ou soumise à des prescriptions particulières si le système d'assainissement situé à l'aval du point de rejet ne dispose pas de la capacité et des caractéristiques suffisantes pour assurer le transport et le traitement de ces eaux sans risque de pollution du milieu récepteur.

Article 34 - REUTILISATION DES EAUX DE PLUIES DANS LES PARTIES PRIVATIVES

Conformément à l'article 10 du présent règlement, Les eaux pluviales rejetées au réseau d'assainissement après récupération et réutilisation à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment sont assimilées à des eaux usées.

Il sera nécessaire, compte tenu des dispositions du présent règlement, de prévoir un volume supplémentaire au volume de stockage minimum exigé l'utilisateur souhaite disposer d'une réserve d'eau pluviale pour ses utilisations annexes.

Article 35 - PROJETS SOUMIS A DECLARATION OU AUTORISATION AU TITRE DE L'ARTICLE 10 DE LA LOI SUR L'EAU

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

La notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

CHAPITRE V - LES INSTALLATIONS PRIVATIVES D'ASSAINISSEMENT

Article 36 - DISPOSITIONS GENERALES SUR LES INSTALLATIONS PRIVATIVES D'ASSAINISSEMENT

36.1 La réalisation des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement est exécutée sous la seule responsabilité du propriétaire de l'immeuble conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement et à la réglementation en vigueur.

36.2 Les propriétaires doivent s'assurer de la séparation des eaux usées et des eaux pluviales. Ainsi, aucun drain, caniveau, canalisation d'évacuation d'eau pluviale ne doit être raccordé dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées doit être faite par des canalisations souterraines adaptées à leur écoulement. Toutes dispositions seront prises pour éviter l'introduction d'eaux pluviales et d'eaux parasites de ruissellement ou de drainage ou de nappe phréatique.

36.3 La partie privée du branchement est réalisée par le propriétaire selon un plan et des dispositions techniques approuvées par le Service de l'Assainissement. Les règles générales suivantes doivent être respectées :

- La pente du branchement ne doit être inférieure à 3 cm par mètre en aucun point, sauf conditions locales particulières.
- Le diamètre intérieur du branchement doit être inférieur à celui de la canalisation publique réceptrice, sans pouvoir descendre au-dessous de 150 mm. Exceptionnellement, si la canalisation publique est de 150 mm, le diamètre du branchement doit être d'un diamètre immédiatement inférieur et, le cas échéant, de 100 mm au minimum pour une canalisation en polychlorure de vinyle (diamètre intérieur).
- Le branchement doit être étanche et constitué par des tuyaux conformes aux normes françaises.

36.4 Dans le cas d'immeuble situé en contre-bas du branchement public, le propriétaire devra mettre en place un système de relevage des eaux usées ainsi que les canalisations de refoulement adaptées à la quantité et à la qualité des eaux à évacuer.

36.5 Le raccordement au niveau de la boîte de branchement devra être réalisé avec le plus grand soin. La connexion devra être étanche et réalisée impérativement au fil d'eau de cette boîte de branchement.

36.7 A l'intérieur de la propriété, côté privatif, un regard doit être réalisé à chaque changement de direction ou jonction de plusieurs canalisations.

A l'intérieur de l'immeuble, un nombre suffisant de dispositifs de visite et de curage des canalisations devra être prévu. Ces dispositifs devront rester obturés en temps normal par un tampon parfaitement étanche.

36.8 Pour les installations relevant du chapitre III (eaux usées assimilées domestiques ou eaux usées autres que domestiques) des prescriptions complémentaires pourront être notifiées par le Service de l'Assainissement au propriétaire.

Article 37 - SUPPRESSION DES ANCIENNES INSTALLATIONS, ANCIENNES FOSSES, ANCIENS CABINETS D'ASSAINISSEMENT

Conformément à l'application des articles L1331-5 à 6 du Code de la Santé Publique, dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir, par les soins et aux frais du propriétaire.

Les dispositifs de traitement et d'accumulation ainsi que les fosses septiques mises hors service ou rendus inutiles pour quelle cause que ce soit doivent être vidangées, désinfectées, comblées ou démolies, aux frais des propriétaires.

Article 38 - INDEPENDANCE DES RESEAUX INTERIEURS D'EAU POTABLE ET D'EAUX USEES

Tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit. De même tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle soit par refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation sont interdits.

Article 39 - ETANCHEITE DES INSTALLATIONS ET PROTECTION CONTRE LE REFLUX DES EAUX USEES

Afin d'éviter le reflux des eaux usées d'égout public dans les caves, sous-sols et cours, lors de leur élévation exceptionnelle jusqu'au niveau de la chaussée, les canalisations intérieures, et notamment leurs joints, sont établies de manière à résister à la pression correspondante.

Toutes dispositions particulières devront être prises par l'utilisateur. Le propriétaire est responsable du choix et du bon fonctionnement de ce dispositif (clapet de retenue, vanne, combiné ou relevage).

De même, tout orifice sur ces canalisations ou sur les appareils reliés à ces canalisations, situé à un niveau inférieur à celui de

la voie vers laquelle se fait l'évacuation, doit être normalement obturé par un tampon étanche résistant à ladite pression. Enfin, tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve l'égout public doit être muni d'un dispositif anti-refoulement contre le reflux des eaux usées, celui-ci sera positionné au point le plus éloigné du système d'évacuation en limite de propriété. Si la continuité d'écoulement doit être assurée, elle le sera par un dispositif élévatoire (ex. poste de refoulement).

Les frais d'installations, l'entretien et les réparations sont à la charge totale du propriétaire.

Toute inondation intérieure due, soit à l'absence de dispositif de protection ou à son mauvais fonctionnement, soit à l'accumulation des propres eaux de l'immeuble pour une cause quelconque, ne saurait être imputée à la CAMG.

Article 40 - DISPOSITIFS DE DESAGREGATION

Les systèmes d'évacuation et de désagrégation est interdit dans tout immeuble neuf. L'évacuation par les égouts des ordures ménagères, même après broyage, est interdite.

Article 41 - INSTALLATION, ENTRETIEN, REPARATIONS ET RENOUELEMENT DES INSTALLATIONS PRIVATIVES D'ASSAINISSEMENT

L'installation, l'entretien, les réparations et le renouvellement des installations privatives sont à la charge exclusive du propriétaire de l'immeuble desservi par le réseau public d'assainissement.

Article 42 - MISE EN CONFORMITE DES INSTALLATIONS PRIVATIVES D'ASSAINISSEMENT

Conformément à l'article L1331-11 du code de la santé publique les agents du Service de l'Assainissement ou d'un prestataire désigné, ont accès aux propriétés privées pour contrôler la qualité d'exécution des travaux de raccordements à la partie publique du branchement et leur maintien en bon état de fonctionnement.

42.1 Contrôles des raccordements au réseau public à l'initiative du Service de l'Assainissement : Le Service a le droit de vérifier ou de faire vérifier, avant raccordement (dans le cadre d'une procédure établie de vérification des raccordements nouveaux), ou après raccordement (dans le cadre de contrôles des branchements existants), que les installations intérieures remplissent bien les conditions requises.

Dans le cas où des défauts seraient constatés, le propriétaire devrait y remédier à ses frais.

Ce contrôle de conformité des installations privatives est à la charge du Service de l'Assainissement. Le constat de

conformité ou non-conformité sera notifié à l'utilisateur ou au propriétaire par le Service de l'Assainissement.

42.2 Contrôles de raccordement à l'initiative du propriétaire :

En cas de vente d'un immeuble (appartement, maison, installation agricole...), l'Exploitant réalisera, aux frais du propriétaire, le contrôle de conformité du raccordement.

Ce contrôle des installations privatives est à la charge du propriétaire.

42.3 Enquête domiciliaire dans le cadre de travaux neufs :

Dans le cas de création de nouveaux réseaux, le Service de l'Assainissement pourra mandater un bureau d'étude afin de réaliser des contrôles de conformité. Ces visites ont pour objectif d'ajuster le projet sur domaine public mais également d'accompagner le propriétaire dans la mise en conformité de ses installations privatives s'il y a lieu. Ces enquêtes seront communiquées par courrier de la CAMG à chaque propriétaire d'immeuble concerné.

42.4 Validité du contrôle : Le constat de conformité délivré après la réalisation d'un contrôle de conformité est valable pour une durée de 3 ans.

42.5 Pénalités : Conformément à l'article L.1331-8 du Code de la Santé Publique une pénalité, équivalente à 100 % de la redevance assainissement (composée de la part CAMG et de la part de l'exploitant) sera appliquée :

- en cas de refus, par le propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité.
- en cas d'obstacle au contrôle du raccordement et/ou de la conformité des installations privatives d'assainissement

Cette pénalité, en conformité avec l'article L1331-9 du Code de la Santé Publique, est à la charge du propriétaire de l'immeuble et sera recouvrée comme en matière de contributions directes (impôt local), par l'établissement d'un titre de recettes spécifique. Celle-ci n'est pas récupérable auprès du locataire.

Article 43 - RACCORDEMENT DES PISCINES

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines), qu'elles soient couvertes ou non, doivent être rejetées au réseau d'eaux pluviales après neutralisation du traitement chimique.

En revanche, les eaux de lavage de filtre et des pédiluves doivent être rejetées au réseau d'eaux usées.

CHAPITRE VI - CONTRÔLES DES RESEAUX PRIVES DES LOTISSEMENTS OU OPERATIONS GROUPEES DE CONSTRUCTIONS

Article 44 - DISPOSITIONS GENERALES POUR LES RESEAUX PRIVES

Les articles du présent chapitre, en complément des précédents articles, sont applicables aux réseaux d'assainissement, destinés à collecter les effluents des habitations faisant partie d'un lotissement ou d'une opération groupée de construction ou d'un projet d'aménagement.

En outre, dans le cas d'intégration d'immeubles avec un usage autre que domestique, les arrêtés d'autorisation et conventions de déversement visés au présent règlement préciseront le cas échéant certaines dispositions particulières.

Les prescriptions techniques d'établissement des réseaux à prendre en compte par l'aménageur sont définies par la CAMG. Ces prescriptions seront communiquées sur simple demande.

Article 45 - RACCORDEMENT AU RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT DES OPERATIONS SOUMISES A AUTORISATIONS D'AMENAGEMENT OU OPERATIONS GROUPEES DE CONSTRUCTIONS

Les réseaux d'assainissement collectant les eaux usées et pluviales faisant partie d'un lotissement ou d'une opération groupée de construction ou d'une zone d'aménagement vers les réseaux publics d'assainissement, sont mis en place par l'aménageur selon les conditions techniques définies par la CAMG.

Avant réalisation des travaux d'assainissement, l'aménageur adresse à la CAMG une demande de raccordement accompagnée des plans projets détaillés des ouvrages d'assainissement y compris les plans et notes de calculs relatifs aux ouvrages de gestion et régulation des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau public d'assainissement ne pourra être accordé par la CAMG que si l'ensemble des documents ont été remis et que les travaux réalisés sont conformes aux prescriptions techniques définies par elle. L'aménageur supportera l'ensemble des frais relatifs à ce raccordement.

Article 46 - CONDITIONS D'INTEGRATION AU DOMAINE PUBLIC DES RESEAUX PRIVES

Les aménageurs, les associations de copropriétaires ou les syndicats de copropriété ont la possibilité de demander l'intégration dans le domaine public des réseaux d'assainissement privés établis sur les parties communes des

lotissements ou opérations de construction groupée sous réserve que ces espaces soient rétrocédés au domaine public communal. Cette demande est accompagnée des pièces suivantes (sous format papier et numérique) :

- deux exemplaires du plan de récolement du réseau d'assainissement privé, (format numérique Autocad et PDF)
- deux exemplaires du dossier des ouvrages exécutés comprenant l'ensemble des matériaux et matériels mis en œuvre ainsi que les ouvrages de prétraitement éventuels et leur(s) note(s) de calcul,
- essais d'étanchéité des réseaux réalisés par une entreprise indépendante de l'aménageur et de l'entreprise en charge des travaux,
- rapport d'inspection des réseaux et des branchements par une entreprise indépendante de l'aménageur et de l'entreprise en charge des travaux.
- constat de conformité des installations d'assainissement privative de tous les bâtiments.

La CAMG se réserve le droit de contrôler ou de faire contrôler la conformité d'exécution des réseaux privés par rapport aux règles de l'art et aux exigences réglementaires et sanitaires.

Si des désordres ou des non-conformités sont constatés par le Service de l'Assainissement, la mise en conformité sera effectuée par l'aménageur ou l'association de copropriété ou le syndic à ses frais avant toute intégration.

La CAMG se réserve le droit d'accepter ou pas l'intégration des réseaux dans le domaine public.

En cas d'acceptation, l'intégration des réseaux dans le domaine public ne pourra être prononcée par la CAMG que si l'ensemble des documents demandés sont fournis et que les désordres constatés sont réparés.

De manière générale, préalablement à la réalisation des réseaux privés, il est vivement recommandé que l'aménageur s'adresse à la CAMG pour connaître les prescriptions techniques et toutes informations nécessaires à la conception des réseaux.

Dans ce cas de figure, la CAMG devient alors gestionnaire du réseau. En cas de refus d'intégration des réseaux dans le domaine public, l'aménageur ou l'association de copropriété ou le syndic demeure gestionnaire du réseau et doit garantir son entretien et son bon fonctionnement.

CHAPITRE VII – REDEVANCES ET PARTICIPATIONS

Article 47 - REDEVANCE D'ASSAINISSEMENT

47.1 Principe et assiette : L'utilisateur domestique raccordé à un réseau public d'évacuation de ses eaux usées est soumis au paiement de la redevance d'assainissement collectif.

La redevance est assise sur tous les volumes d'eau prélevés par les usagers que ce soit sur les distributions publiques ou sur toute autre ressource (cf. article 10). L'utilisateur exclusivement alimenté par le réseau d'eau potable, ayant résilié son abonnement au réseau d'eau potable, ne se verra pas facturer de redevance d'assainissement.

47.2 Alimentation en eau autonome : Toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau totalement ou partiellement, à une ressource qui ne relève pas d'un réseau public doit en faire la déclaration en Mairie (cf. article 10).

Dans le cas où l'usage de cette eau générerait un rejet d'eaux usées collectées par la collectivité, la redevance est calculée selon les dispositions réglementaires en vigueur, conformément aux dispositions de l'article L. 2224-12-5 du Code Général des Collectivités Territoriales et les textes y afférents.

Les frais de collecte, transport et traitement des eaux usées seront facturés sur la base d'un comptage réel à charge du particulier, à l'aide d'un dispositif de comptage agréé par le Service de l'Assainissement.

A défaut, le volume soumis à facturation sera défini forfaitairement par le Service de l'Assainissement sur la base d'une consommation moyenne de 80 m³ par an.

Article 48 - PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PFAC)

L'article L.1331-7 du Code de la santé publique, a créé la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC), avec entrée en vigueur au 1er juillet 2012.

Conformément à cet article, la PFAC est due par tous les propriétaires d'immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement visée à l'article L.1331-1 du Code de la santé publique, c'est-à-dire les propriétaires d'immeubles d'habitation neufs, réalisés postérieurement à la mise en service du réseau public, et les propriétaires d'immeubles d'habitation préexistants à la construction du réseau.

L'application de la PFAC, son montant ainsi que les modalités de versement sont fixés par délibération de la CAMG.

Cette participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) est exigible par la CAMG. Elle vient s'ajouter au paiement des frais de raccordement et des autres taxes en vigueur.

Article 49 - FIXATION DES TARIFS

La CAMG fixe par délibération, le montant ou l'assiette des tarifs relatifs à la collecte des eaux usées, notamment :

- la part de la redevance due à l'Exploitant, composée d'une part variable proportionnelle à la consommation.
- la part de la redevance due à la CAMG composée d'une part variable proportionnelle à la consommation et destinée à financer l'ensemble des investissements relatifs aux ouvrages de collecte des eaux usées.
- Des pénalités éventuelles pouvant être appliquées en cas de non-respect des obligations de raccordement au réseau public de collecte telle que définie aux l'article 8 et 42,
- de la participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC) définie à l'article 48,
- du contrôle des installations privatives d'assainissement, comme défini à l'article 42.

La part fixe est facturée par unité d'habitation (ou logement) dans les immeubles collectifs bénéficiant d'un seul dispositif de comptage d'eau.

Article 50 - AUTRES FRAIS REPERCUTES AU PROPRIETAIRE

Sont également répercutés au propriétaire, sur la base des tarifs de prestations fixés par délibération, les frais résultant notamment :

- de la réalisation ou de la modification à sa demande d'un branchement individuel,
- d'une intervention sur le branchement public (réparation ou débouchage) si elle est rendue nécessaire par la malveillance, l'imprudence ou la négligence de l'utilisateur.
- des pénalités en cas de non-paiement.

Article 51 REDEVANCE D'ASSAINISSEMENT SIAM

En plus de la redevance assainissement relatif à la collecte des eaux usées, voté par la CAMG, l'utilisateur paie au Siam une redevance d'assainissement relative au transport et au traitement des eaux usées. Celle-ci est composée de deux termes, la rémunération de ce service d'assainissement et une surtaxe fixée par délibération du Comité Syndical du Siam.

Article 52 - PAIEMENT DE LA REDEVANCE ASSAINISSEMENT

La facturation est réalisée sauf cas particulier sur la base de deux factures par an, l'une basée sur une estimation des consommations de l'usager au regard de ses consommations antérieures (l'abonné peut toutefois en demander la révision en cas de différence de plus de 20 m³ entre l'index relevé par lui et l'index estimé), et l'autre basée sur la relève du compteur.

Les usagers industriels, bénéficiaires d'une convention de rejet, sont soumis à des conditions spécifiques décrites au Chapitre III.

En cas de difficultés de paiement du fait d'une situation de précarité, vous êtes invité à en faire part à l'Exploitant du service sans délai, pour obtenir les renseignements utiles à l'obtention d'une aide financière, en application de la réglementation en vigueur.

En cas d'erreur dans la facturation, vous pouvez bénéficier après étude des circonstances :

- d'un paiement échelonné si votre facture a été sous-estimée;
- d'un remboursement ou d'un avoir à votre choix, si votre facture a été surestimée.

Article 53 – DEMANDES DE DEGREVEMENTS

La loi Warsmann n°2011-525 du 17 mai 2011 et son décret d'application n°2012-1078 du 24 septembre 2012 précise les dispositions relatives aux dégrèvements sur factures d'eau consécutives à une fuite.

Celles-ci s'appliquent :

- ✓ uniquement pour les locaux d'habitation
- ✓ pour les fuites sur canalisations. (sont donc exclues les fuites dues à des appareils ménagers et les équipements sanitaires ou de chauffage.)
- ✓ pour une consommation anormale (au moins 2 fois le niveau de consommation moyen de l'abonné)
- ✓ lorsque la réparation est attestée par une entreprise de plomberie (fuite réparée- localisation- date de réparation)

Le traitement de ces dégrèvements incombe à l'exploitant du réseau d'eau potable de façon automatique.

En revanche, n'entrent pas dans le champ d'application de la loi Warsmann, les demandes concernant notamment:

- ✓ une consommation inférieure au double de la consommation moyenne,
- ✓ les locaux autres que ceux d'habitation.

En conséquence, toutes demandes de dégrèvements exclues du dispositif de la loi Warsmann, doivent être adressées à

l'Exploitant. Celles-ci seront, après traitement, soumises à la CAMG pour décision.

Seules les fuites sur canalisation sont éligibles à un dégrèvement (sont donc exclues les fuites dues à des appareils ménagers et les équipements sanitaires ou de chauffage).

Une attestation de réparation d'une entreprise de plomberie devra être fournie (facture). Les attestations sur l'honneur de réparation ne seront à ce titre pas acceptées.

CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS D'APPLICATION

Article 54 - INFRACTIONS ET POURSUITES

Les agents du Service de l'Assainissement et tous ceux qu'il aurait délégués ou mandatés, sont chargés de veiller à l'exécution du présent Règlement. Ils sont habilités à faire toutes vérifications.

Les infractions et manquements au présent Règlement sont constatés par les agents du Service de l'Assainissement ou par son représentant légal. Elles peuvent donner lieu :

- aux sanctions financières prévues par la réglementation ;
- pour les usagers non domestiques ou assimilables au domestique, à la fermeture du branchement ;
- à une mise en demeure et éventuellement à des poursuites devant les tribunaux compétents.

En cas de non-paiement à la date limite, un courrier vous sera adressé par l'Exploitant, ce courrier rappelle la possibilité de saisir les services sociaux si vous estimez que votre situation relève des dispositions réglementaires en vigueur du fait d'une situation de précarité.

Si, à la date limite indiquée, vous n'avez pas réglé votre facture, celle-ci est majorée d'une pénalité forfaitaire et /ou des intérêts de retard fixés ci-après (Tarif TTC en €, valeur 1/01/2017).

Première relance	3,00 €
Deuxième relance	12,00 €
Intérêts de retard calculés à compter du 1er jour suivant la date d'exigibilité de la facture sans mise en demeure préalable au taux légal majoré (2)	200%

(2) Cette pénalité est calculée sur la totalité du montant impayé, par quinzaine indivisible, avec une perception minimum de 15 € TTC. Ce montant minimum sera actualisé annuellement et figure sur votre facture.

Article 55 - MESURES DE SAUVEGARDE

En cas de non-respect des conditions définies dans les autorisations de déversement accordées par la CAMG et le Siam aux établissements industriels, troublant gravement, soit l'évacuation des eaux usées, soit le fonctionnement des stations d'épuration, ou portant atteinte à la sécurité du personnel d'exploitation, la réparation des dégâts éventuels et du préjudice subi est mise à la charge du signataire de l'autorisation. Le Service de l'Assainissement pourra mettre en demeure l'utilisateur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de cesser tout déversement irrégulier dans un délai

inférieur à 48 heures. En cas d'urgence, ou lorsque les rejets sont de nature à constituer un danger immédiat, le branchement peut être obturé, après constat et sur décision du représentant de la CAMG.

Article 56 - FRAIS D'INTERVENTION

Si des désordres dus à la négligence, à l'imprudence, à la maladresse ou à la malveillance d'un tiers ou d'un usager se produisent sur les ouvrages publics d'assainissement, les dépenses de tout ordre occasionnées à cette occasion seront à la charge des personnes qui sont à l'origine de ces dégâts. Les sommes réclamées aux contrevenants comprendront notamment :

- les opérations de recherche du responsable,
- les frais nécessités par la remise en état des ouvrages,
- les préjudices subis par le propriétaire du réseau ou tout autre tiers à cette occasion. Elles seront déterminées en fonction du temps passé, des fournitures mises en œuvre du personnel engagé et du matériel déplacé.

Article 57 - VOIES DE RECOURS DES USAGERS

En cas de réclamation, vous pouvez contacter le service clientèle de l'Exploitant du service par tout moyen mis à votre disposition (téléphone, internet, courrier).

Des permanences à la disposition des usagers sont assurées dans les conditions suivantes :

Un service d'accueil physique de la clientèle est organisé par l'Exploitant. Son implantation est la suivante : 18 rue de Paris 77200 TORCY.

Les horaires d'ouverture de cet accueil physique sont à minima les suivants :

Jour	Matin	Après-midi
Lundi	9h00 – 12h00	13h30 – 16h30
Mardi	9h00 – 12h00	13h30 – 16h30
Mercredi	9h00 – 12h00	13h30 – 16h30
Jeudi	9h00 – 12h00	13h30 – 16h30
Vendredi	9h00 – 12h00	13h30 – 16h30
Samedi	-	-
Dimanche, jours fériés	-	-

Un service d'accueil téléphonique est organisé par l'Exploitant au numéro non surtaxé suivant : 0 969 360 400

Ses horaires d'ouverture sont à minima les suivants :

Jour	Matin	Après-midi
Lundi	8h00 – 18h00	8h00 – 18h00
Mardi	8h00 – 18h00	8h00 – 18h00
Mercredi	8h00 – 18h00	8h00 – 18h00
Jeudi	8h00 – 18h00	8h00 – 18h00
Vendredi	8h00 – 18h00	8h00 – 18h00
Samedi	9h00 – 12h00	
Dimanche, jours fériés	-	-

Si la réponse ne vous satisfait pas, vous pouvez adresser une réclamation écrite au directeur clientèle de Zone pour demander que votre dossier soit examiné.

La médiation de l'eau

Si vous avez adressé une réclamation écrite et si dans le délai de deux mois aucune réponse ne vous est adressée ou que la réponse obtenue ne vous donne pas satisfaction, vous pouvez saisir le Médiateur de l'eau pour rechercher une solution de règlement à l'amiable à votre litige.

Coordonnées :

Médiation de l'eau

BP 40463

75366 Paris Cedex 08

contact@mediation-eau.fr

Informations disponibles sur www.mediation-eau.fr

Juridiction compétente

Les litiges individuels entre les usagers du service public de l'assainissement collectif et ce dernier relèvent de la compétence des tribunaux judiciaires.

Toute contestation portant sur l'organisation du service (délibération instituant la redevance ou fixant ses tarifs, délibération approuvant le règlement de service, règlement de service, etc.) relève de la compétence exclusive du juge administratif.

Préalablement à la saisine des tribunaux, l'usager peut adresser un recours gracieux contre une décision défavorable qui lui a été adressée, dans un délai de deux mois à compter de sa réception.

Article 58 - DATE D'APPLICATION

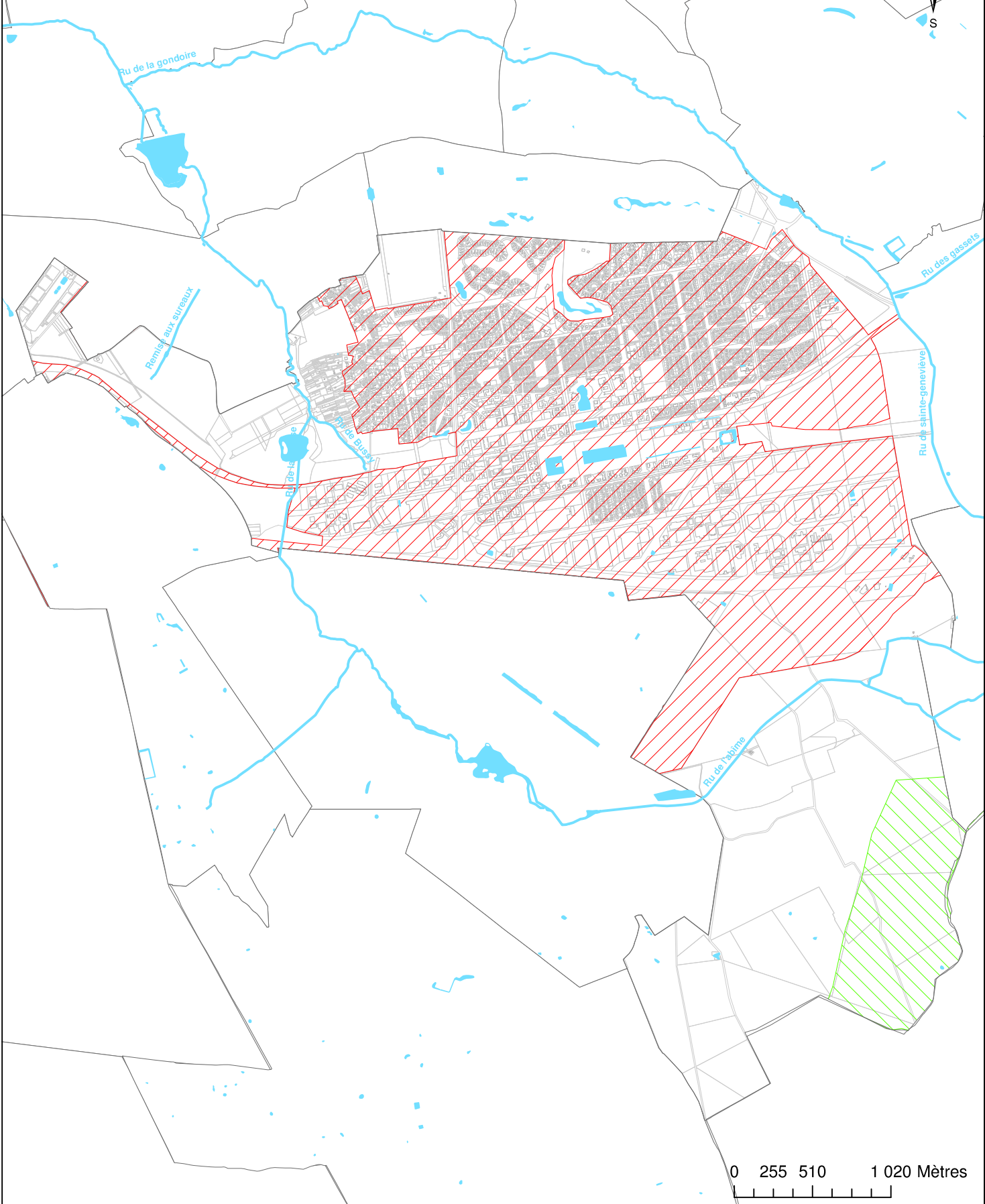
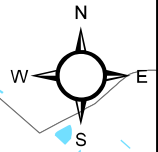
Le présent règlement entre en vigueur à compter du 1^{er} mars 2020. Il s'applique aux usagers actuels et à venir. Ce règlement sera adressé aux usagers et remis à chaque nouvel usager à l'occasion du dépôt d'une demande de raccordement. Il sera également adressé à tout usager sur simple demande formulée auprès de la CAMG ou de l'Exploitant. Tout règlement antérieur est abrogé à compter de la date d'application du présent règlement.

Article 59 - APPLICATION DU REGLEMENT




La CAMG, ses agents ou ceux de l'Exploitant sont chargés de l'exécution du présent règlement. En cas de litige portant sur l'application du présent règlement, les usagers peuvent adresser leurs requêtes à la CAMG sans préjudice des recours de droit commun qui leur sont ouverts.

Tout cas particulier non prévu au règlement, sera soumis à la CAMG pour décision.

Règlement approuvé par la délibération n°2020/006 du Conseil Communautaire en date du 03 février 2020



Legende

-  Cours d'eau
-  SAGE Yerres- Mise en oeuvre de bonnes pratiques agricoles - Régulation à 1 l/s/ha
-  Zones urbaines - Infiltration préconisée préférentiellement - Raccordement au réseau EP possible sous condition de régulation en fonction de la taille du projet

Plan Local d'Urbanisme



Pièce 4.1.2 : Règlement écrit – annexe

Règlement du service public de l'assainissement non collectif

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant le projet de PLU le : 09 avril 2026

Le Règlement du Service Public de l'Assainissement Non Collectif

LES MOTS POUR SE COMPRENDRE

Vous

Désigne l'usager, toute personne, physique ou morale, bénéficiant du Service Public de l'Assainissement Non Collectif.

Ce peut être :

le propriétaire ou le locataire ou l'occupant de bonne foi ou le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic.

La CAMG

Désigne la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire en charge du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC)

L'Exploitant

Désigne l'entreprise

Société Française de Distribution d'Eau (groupe Véolia) à qui la CAMG a confié la gestion du Service Public de l'Assainissement Non Collectif

Le règlement du service

Désigne le document établi par la CAMG et adopté par délibération du **Conseil Communautaire**. Il définit les droits et les obligations de chacun.

Le bâtiment

Désigne toute construction ou local à usage d'habitation, qu'il s'agisse d'un logement individuel, d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles, ou à usage d'activité commerciale, agricole, artisanale...

1 - Le Service Public de l'Assainissement Non Collectif

Le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) désigne l'ensemble des activités de contrôle relatives aux installations d'assainissement non collectif

1.1 L'étendue du service

Le SPANC concerne les bâtiments dont le rejet des eaux usées domestiques ne peut pas être raccordé à un réseau d'assainissement public collectant les eaux usées.

Si tel est le cas, vous devez obligatoirement réaliser le traitement de vos eaux usées domestiques par une installation d'assainissement non collectif afin que soient assurées l'hygiène publique et la protection de l'environnement.

On entend par :

- installation d'assainissement non collectif (appelé encore assainissement autonome ou assainissement individuel) : l'ensemble des équipements assurant la collecte, le prétraitement, l'épuration et l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des bâtiments non raccordés au réseau d'assainissement public.

- eaux usées domestiques : les eaux usées provenant des cuisines, buanderies, lavabos, salles de bains, toilettes et installations similaires.

Ne constituent pas des eaux usées domestiques les eaux pluviales ou de ruissellement, c'est-à-dire, les eaux provenant soit des précipitations atmosphériques, soit des arrosages ou lavages des voies publiques, privées, des jardins, des cours d'immeubles...

1.2 Les missions du service

Le SPANC a pour mission de s'assurer que les installations d'assainissement non collectif sont conçues, implantées et entretenues de manière à ne pas présenter de risques sanitaires et environnementaux ou de nuisances pour vous-même et votre voisinage.

A ce titre, l'Exploitant ou les services de la CAMG sont amenés à réaliser plusieurs contrôles :

- ✓ Le contrôle diagnostic initial des ouvrages
- ✓ Le contrôle de la conception et de l'implantation des ouvrages
- ✓ le contrôle d'exécution des ouvrages
- ✓ Le contrôle de bon fonctionnement et d'entretien
- ✓ Le contrôle de mise hors service des installations

Ces missions sont exécutées par l'Exploitant ou la CAMG par le biais de conseils et de préconisations ainsi que de contrôles des installations privées.

Vous pouvez solliciter l'Exploitant pour toute question concernant notamment :

- vos projets de création, de modification ou de réhabilitation de vos installations d'assainissement non collectif,
- les conditions de fonctionnement de ces installations,
- l'existence de gênes ou de nuisances,
- les prescriptions applicables en matière d'utilisation et d'entretien des installations,

1.3 Les engagements de l'Exploitant

En contrôlant, votre installation d'assainissement non collectif, l'Exploitant s'engage à mettre en œuvre un service de qualité et à garantir :

- une permanence à votre disposition dont les jours et horaires d'ouvertures sont précisés sur votre facture;

- un accueil téléphonique au 0 969 360 400 (prix d'un appel local depuis un poste fixe) du lundi au vendredi de 8h à 19h et le samedi matin de 9h à 12h pour effectuer toutes vos démarches et répondre à vos questions relatives au fonctionnement du service de l'assainissement non collectif;

- une réponse écrite à vos courriers dans les 8 jours suivant leur réception, qu'il s'agisse de questions sur la qualité du service ou sur votre facture.

- le respect des horaires de rendez-vous fixés à votre domicile.

1.4 Les obligations du propriétaire de l'installation

Afin d'en garantir le bon fonctionnement, vous devez faire assurer régulièrement l'entretien et la vidange de votre installation d'assainissement non collectif par une entreprise agréée. Les prescriptions relatives à l'entretien figurent à l'article 6 du présent règlement.

L'Exploitant est chargé du contrôle des installations d'assainissement non collectif.

En cas de non-conformité de votre installation à la réglementation en vigueur, elle vous est notifiée par la CAMG à l'issue de la visite de contrôle. Vous êtes dès lors tenu de faire procéder aux travaux prescrits dans le rapport de visite dans les délais réglementaires.

En cas de vente de tout ou partie du bâtiment raccordé à l'installation d'assainissement non collectif, le vendeur doit produire, dans le cadre du diagnostic technique annexé à la promesse de vente, un rapport de visite de contrôle de l'installation daté de moins de 3 ans. En l'absence de contrôle ou s'il est daté de plus de 3 ans, l'Exploitant doit procéder au contrôle, à la charge du vendeur.

L'Exploitant doit proposer un rendez-vous au demandeur dans un délai de 7 jours à compter de son appel.

En cas de non-conformité lors de la signature de l'acte de vente, l'acquéreur devra effectuer les travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif dans l'année qui suit l'acquisition (Article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation).

1.5 Les obligations de l'occupant du bâtiment

Afin de respecter l'environnement et préserver vos installations, vous vous engagez à ne pas déverser dans vos conduites intérieures des :

- gaz inflammables ou toxiques,
- ordures ménagères, même après broyage,
- huiles usagées (vidanges moteurs ou huiles alimentaires),
- hydrocarbures et leurs dérivés halogènes
- acides, bases, cyanures, sulfures et produits radioactifs,
- eaux des pompes à chaleur quelle que soit leur origine,

et plus généralement, toute substance, tout corps solide ou non pouvant polluer ou nuire soit au bon état, soit au bon fonctionnement de vos installations.

En cas de non-respect des conditions d'utilisation des dispositifs d'assainissement non collectif, la CAMG et l'Exploitant se réservent le droit d'engager toutes poursuites.

2 - Votre Facture

2.1 La présentation de la facture

Les prestations de contrôle assurées dans le cadre du SPANC donnent lieu au paiement par l'utilisateur et, le cas échéant, par le propriétaire, d'une redevance d'assainissement non collectif. Cette redevance est destinée à financer les charges du service et comprend la part de la Collectivité et celle revenant au Fermier

Tous les éléments de la facture sont soumis à la TVA au taux en vigueur.

2.2 La révision des tarifs

Les tarifs appliqués sont fixés et révisés :

- selon les termes du contrat passé avec la CAMG,
- par décision des organismes publics concernés ou par voie législative ou réglementaire pour les taxes et redevances.

Les tarifs sont tenus à votre disposition par la CAMG.

2.3 Les modalités et délais de paiement

La redevance pour le contrôle de conception et d'exécution des installations neuves ou réhabilitées sont facturées au demandeur.

La redevance pour le contrôle de bonne exécution, le contrôle initial de fonctionnement et d'entretien et le contrôle de mise hors service est facturée au propriétaire de l'immeuble.

Et, en règle générale, la redevance pour le contrôle périodique de fonctionnement et d'entretien est facturée à l'occupant de l'immeuble, titulaire de l'abonnement, ou, à défaut au propriétaire du fonds de commerce (cas où l'immeuble n'est pas destiné à l'habitation), ou à défaut au propriétaire de l'immeuble.

L'Exploitant se charge de la préparation des factures qui seront ensuite envoyées par la CAMG au bénéficiaire du contrôle.

Toutes les redevances sont recouvrées par la CAMG. Le paiement doit être effectué avant la date limite et selon les modalités indiquées sur la facture.

2.4 En cas de non-paiement

En cas de non-paiement, la CAMG poursuit le règlement des factures par toutes voies de droit.

3 - L'installation d'assainissement non collectif

Bien conçues, les installations d'assainissement non collectif garantissent des performances similaires à l'assainissement collectif

3.1 La description

L'installation d'assainissement non collectif comprend :

- un ensemble de canalisations permettant d'acheminer les eaux usées domestiques vers le dispositif de prétraitement,
- éventuellement un poste assurant le relevage des eaux usées,
- éventuellement un équipement assurant un prétraitement,

- un équipement assurant l'épuration, et l'évacuation,

3.2 La propriété

Le propriétaire du bâtiment, ou le syndicat des copropriétaires, raccordé à l'installation d'assainissement non collectif est réputé être le propriétaire de l'installation, sauf à justifier de dispositions contraires.

3.3 La création, la réhabilitation ou la modification

La création, la réhabilitation ou la modification d'une installation d'assainissement non collectif sont, sauf cas particulier, réalisées par le propriétaire à ses frais et sous sa responsabilité.

Les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif sont celles définies dans l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, le DTU 64.1 publié par l'AFNOR (norme XP DTU 64.1 P1-2 de mars 2007) et toute réglementation d'assainissement non collectif en vigueur lors de l'exécution des travaux.

Conformément aux articles 2 et 3 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes. Ils ne doivent pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux.

Leurs caractéristiques techniques et leurs dimensionnements doivent être adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés. Le lieu d'implantation tient compte des caractéristiques du terrain, nature et pente, des usages de l'eau et de l'emplacement de l'immeuble et doit respecter la réglementation en vigueur.

Avant la création, la réhabilitation ou la modification d'une installation d'assainissement non collectif, vous devez contacter la CAMG qui vous apporte toute information utile ainsi que les prescriptions réglementaires relatives à la filière de traitement.

La prise en compte de ces prescriptions permet de réaliser une installation conforme et vous évitera d'éventuels frais supplémentaires de mise en conformité.

3.4 Contrôle de la conception et de l'implantation des ouvrages

La CAMG procède au contrôle de conformité des installations neuves ou à réhabiliter par un examen préalable du dossier de conception.

La CAMG fournit au pétitionnaire un dossier comportant les renseignements et pièces à présenter ainsi qu'une information sur les textes applicables et les principaux dispositifs techniques autorisés. Ce dossier est à retirer en Mairie ou au SPANC de la CAMG.

Le pétitionnaire devra notamment soumettre au SPANC une étude de définition de la filière correspondant aux prescriptions du cahier des charges présenté en Annexe.

La CAMG examine le projet d'assainissement dès la réception du dossier complet transmis par le propriétaire contenant toutes les pièces mentionnées. En cas de dossier incomplet, la CAMG notifie au propriétaire ou à son mandataire la liste des pièces ou informations manquantes. L'examen du projet est différé jusqu'à leur réception par la CAMG. L'examen du projet porte sur sa conformité aux dispositions réglementaires et son adaptation aux documents décrivant le contexte local (zonage d'assainissement, carte pédologique locale,...) mais aussi sur la cohérence de l'étude de filière jointe au dossier.

Si des contraintes particulières le justifient (puits déclaré utilisé pour la consommation humaine, périmètre de protection de captage, caractéristiques spécifiques de l'immeuble...), une étude complémentaire justifiée pourra être demandée aux frais du propriétaire par la CAMG, pour la validation du projet, ou à sa réorientation vers d'autres solutions techniques.

A l'issue du contrôle du projet du propriétaire, la CAMG formule un avis sur la conformité du projet au regard des prescriptions techniques réglementaires dans un rapport d'examen.

Le rapport d'examen, sera adressé au propriétaire dans les meilleurs délais à compter de la remise au SPANC du dossier complet.

En cas d'avis sur le projet, « conforme » du SPANC, le propriétaire peut commencer immédiatement les travaux.

Un avis sur le projet « conforme » du SPANC peut éventuellement être assorti d'observations ou de réserves qui doivent être prises en compte au stade de l'exécution des ouvrages.

Lorsque le projet est lié à une demande d'autorisation de construire ou d'aménager, la CAMG atteste de la conformité du projet afin que le propriétaire l'intègre au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager à transmettre au service de l'urbanisme.

Si l'avis du SPANC sur le projet est non conforme, le propriétaire devra proposer un nouveau projet jusqu'à l'obtention d'un avis conforme du SPANC, et obtenir l'autorisation de réaliser ses travaux et le cas échéant, l'attestation de conformité de son projet.

3.5 Contrôle de la bonne exécution des ouvrages

L'Exploitant procède au contrôle de conformité des installations neuves, réhabilitées ou modifiées par la vérification de l'exécution.

Par conséquent, à la fin des travaux, vous devez informer la CAMG ou l'Exploitant afin d'organiser, sur place, la visite de contrôle de l'installation.

Si votre installation comporte des ouvrages enterrés, vous devez prendre les dispositions nécessaires pour surseoir à leur remblaiement jusqu'à la réalisation de la visite de contrôle. Vous devez conserver le dossier de conception et un schéma de l'installation.

3.6 Le fonctionnement

Votre installation d'assainissement non collectif doit être conçue et dimensionnée pour recevoir et traiter toutes vos eaux usées domestiques.

Pour en permettre le bon fonctionnement, les eaux pluviales, ne doivent en aucun cas être dirigées vers l'installation d'assainissement non collectif. La séparation des eaux doit se faire en amont de l'installation.

Le rejet de vos eaux usées, mêmes traitées, dans un puisard, puits perdu, cavité naturelle... est interdit.

Le rejet d'effluents vers le milieu hydraulique superficiel (réseau d'eau pluviale, fossé, etc) ne peut être effectué qu'après autorisation expresse de la CAMG et à titre exceptionnel.

Dans ce cas, un point de prélèvement doit être aménagé par le propriétaire, afin que l'Exploitant puisse contrôler que la qualité des rejets respecte les normes en vigueur.

3.7 La réparation et le renouvellement

La réparation et le renouvellement des installations d'assainissement non collectif n'incombent ni à l'Exploitant, ni à la CAMG qui ne peuvent être tenus pour responsables des dommages causés par l'existence ou le fonctionnement des installations ou par leur défaut d'entretien, de renouvellement ou de mise en conformité.

L'entretien de l'installation d'assainissement non collectif doit être effectué selon les prescriptions du constructeur de l'installation.

Le renouvellement de l'installation doit être réalisé selon les modalités de réhabilitation indiquées au point 3.3.

3.8 La suppression

En cas de raccordement du bâtiment au réseau public d'assainissement, ou de remplacement d'une installation d'assainissement non collectif, les ouvrages abandonnés doivent être mis hors d'état de

servir ou de créer des nuisances, par les soins et aux frais du propriétaire.

En cas de démolition d'un bâtiment, les frais de suppression de l'installation d'assainissement non collectif sont à la charge de la ou des personnes ayant déposé le permis de démolition.

A défaut, la CAMG peut, après mise en demeure, procéder ou faire procéder d'office aux travaux aux frais de l'intéressé.

Le contrôle de mise hors service des installations sera réalisé par l'Exploitant. Il vise à contrôler la mise hors service des installations. Dans le cadre d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif, ce contrôle n'est pas du puisqu'il sera effectué dans le cadre du contrôle de conformité pour les raccordements.

4 - Les contrôles des installations

Obligatoires et réglementaires, ils vérifient la conformité et le bon fonctionnement de votre installation d'assainissement non collectif

4.1 Les contrôles techniques

La CAMG ou l'Exploitant exercent deux types de contrôle qui permettent d'évaluer la conformité de l'installation au regard de prescriptions réglementaires.

- **Les contrôles de conception et d'exécution**

Ils concernent les installations neuves ou à réhabiliter, qu'il y ait ou non un dépôt de demande de permis de construire.

Le contrôle consiste, d'une part, en un examen préalable de la conception effectué par la CAMG et, d'autre part, en une vérification de l'exécution des travaux effectuée par l'Exploitant (conformément aux articles 3.4 et 3.5).

- **Le contrôle du fonctionnement et de l'entretien**

Il concerne toutes les installations.

Le contrôle consiste en une vérification initiale du fonctionnement et de l'entretien puis en une vérification périodique :

- tous les 6 ans pour les installations existantes, neuves ou réhabilitées,
- tous les ans pour les immeubles non raccordés et ayant une spécificité non domestique (liste arrêtée avec la CAMG),
- à une fréquence déterminée par l'Exploitant à l'issue de la visite de l'installation dysfonctionnante et validée par la CAMG (cas des installations jugées ou supposées polluantes), sans excéder 4 ans.

4.2 L'organisation des contrôles

Quelque soit le type de contrôle, il est exécuté dans les conditions fixées par la

réglementation en vigueur. Il se base sur les documents fournis par le propriétaire de l'installation et donne lieu à une visite sur place.

Si vous n'êtes pas le propriétaire de l'installation, vous devez vous rapprocher de ce dernier pour qu'il mette à votre disposition les éléments nécessaires.

La date de la visite est fixée en accord avec vous. Elle vous est notifiée par un avis confirmant la date.

Vous êtes tenu de permettre l'accès à l'installation d'assainissement non collectif ainsi qu'à vos installations domestiques aux agents de l'Exploitant chargés du contrôle et d'être présent ou de vous faire représenter lors du contrôle.

Lors du contrôle, vous devez :

- tenir à la disposition de l'Exploitant le dossier de conception de l'installation (nature et caractéristiques des ouvrages, année de construction, modifications apportées, plans, etc.)
- justifier de l'entretien et de la réalisation périodique des vidanges de l'installation (attestations d'entretien et de vidange)
- permettre la réalisation de tout prélèvement de contrôle de la qualité des eaux usées traitées.

La CAMG notifiera le rapport de visite au propriétaire de l'installation à l'issue du contrôle.

Lorsque des risques sanitaires et environnementaux sont constatés, le rapport de visite indique la liste des travaux à réaliser par le propriétaire de l'installation dans un délai déterminée par la réglementation en vigueur et ce à compter de la notification. A l'issue des travaux et avant remblaiement, une nouvelle visite de contrôle d'exécution des travaux est effectuée par l'Exploitant.

5 - L'entretien des installations

Périodique et adapté, il contribue au bon fonctionnement de votre installation et assure la préservation de l'environnement.

5.1 La fréquence des entretiens

L'installation d'assainissement non collectif doit être nettoyée et vidangée en tant que de besoin et tant que la hauteur de boue ne dépasse pas :

- dans le cas des fosses toutes eaux ou des fosses septiques : 50 %,
- dans le cas d'installations d'épuration biologiques à boues activées ou à culture fixé : 30 % (préconisations fixées dans l'avis d'agrément)

Les bacs dégraisseurs, lorsqu'ils existent, doivent être nettoyés aussi souvent que nécessaire et au moins tous les 6 mois.

Les installations comportant des équipements électromécaniques doivent être maintenues en bon état de fonctionnement notamment par un entretien régulier des équipements et, le cas échéant, leur réparation. Il doit être remédié aux incidents ou aux pannes dans un délai ne dépassant pas 72 heures à partir du moment où ils ont été décelés.

Toute dérogation aux présentes dispositions doit faire l'objet d'une autorisation expresse de la CAMG.

5.2 Les attestations d'entretien

L'entretien doit être confié à une personne ou une entreprise dûment agréée. Toute intervention d'entretien demandée à l'Exploitant vous sera facturée.

Pour toute opération de vidange d'un ouvrage vous devez réclamer une attestation auprès de l'entreprise qui réalise la vidange.

Il en est de même pour toute intervention de vérification ou de dépannage pour des équipements électromécaniques.

L'attestation comporte au moins les informations suivantes :

- Nom de l'occupant et/ou du propriétaire,
- Adresse du bâtiment où est situé l'ouvrage où a eu lieu l'intervention
- Références de l'entreprise
- Date et nature de l'intervention.

Pour les opérations de vidange, l'attestation mentionne en plus :

- Caractéristiques, nature et quantité des matières éliminées,
- Lieu où les matières vidangées sont transportées en vue de leur élimination.

Plus généralement, toutes les attestations permettant de justifier du bon entretien d'une installation d'assainissement non collectif doivent être tenues à la disposition de l'Exploitant.

6 - Les installations domestiques

On appelle « installations domestiques », les équipements de collecte des eaux usées qui se situent en amont de l'installation d'assainissement non collectif

6.1 Les caractéristiques

La conception et l'établissement des installations domestiques sont réalisés à vos frais et par l'entrepreneur de votre choix.

Ces installations doivent être conformes aux règles de l'art.

Vous devez notamment respecter les règles de base suivantes :

- ne pas raccorder entre elles les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées, ni installer de

dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans les conduites d'eau potable ou vice-versa

- ne pas utiliser les descentes de gouttières pour l'évacuation des eaux usées.

De même, vous vous engagez à :

- équiper de siphons tous les dispositifs d'évacuation (équipements sanitaires et ménagers, cuvettes de toilettes, grilles de jardin, ...)
- poser toutes les colonnes de chutes d'eaux usées verticalement et les munir de tuyaux d'évent prolongés au-dessus des parties les plus élevées du bâtiment ou de tout dispositif permettant de les maintenir à la pression atmosphérique,
- assurer l'accessibilité des descentes de gouttières dès lors qu'elles se trouvent à l'intérieur.

En particulier, lors de travaux nécessitant de raccorder un équipement (douche, machine à laver, etc.) ou une installation (descente de gouttière, grille de cour, etc.) veillez à bien respecter les circuits d'évacuation (les eaux usées dans les canalisations d'eaux usées et les eaux pluviales dans celles des eaux pluviales).

Vous êtes tenus de permettre l'accès à vos installations domestiques aux agents de l'Exploitant chargés de vérifier qu'elles remplissent bien les conditions requises. Dans le cas où des défauts sont constatés le propriétaire doit y remédier à ses frais.

6.2 L'entretien et le renouvellement

L'entretien, le renouvellement et le maintien en conformité des installations domestiques n'incombent pas à l'Exploitant.

Celui-ci ne peut être tenu pour responsable des dommages causés par l'existence ou le fonctionnement des installations domestiques, par leur défaut d'entretien, de renouvellement ou de maintien en conformité.

7 - PENALITES

Conformément à l'article L.1331-8 du Code de la Santé Publique une pénalité, équivalente 100 % de la redevance payée par les usagers du service public d'assainissement collectif (composée de la part CAMG et de la part de l'exploitant) sera appliquée :

- en cas de refus, par le propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité de son installation d'assainissement non collectif.
- en cas d'obstacle au contrôle de la conformité des installations privatives d'assainissement.

Cette pénalité, en conformité avec l'article L1331-9 du Code de la Santé Publique, est à la charge du propriétaire de l'immeuble et sera recouvrée comme en matière de

contributions directes (impôt local), par l'établissement d'un titre de recettes spécifique. Celle-ci n'est pas récupérable auprès du locataire

8 – ANNEXE : CONTENU DE L'ETUDE DE DEFINITION DE L'ASSAINISSEMENT NON-COLLECTIF A LA PARCELLE

Pour permettre le contrôle de conception des dispositifs d'assainissement non collectif neufs, une étude de définition à la parcelle, adaptée au terrain est fournie par le demandeur. Cette étude a pour objet de justifier les bases de conception, d'implantation, et de dimensionnement des ouvrages.

Cette étude comporte au minimum les informations suivantes concernant :

- **l'implantation des dispositifs et le choix de la filière** pour l'ensemble des projets (Certificats d'urbanisme, Permis de construire, Déclaration de travaux, mise en conformité des ouvrages),
- **le dimensionnement des ouvrages** hormis pour les dossiers relatifs à un certificat d'urbanisme.

8.1 L'implantation des dispositifs

L'implantation du système d'assainissement non collectif doit tenir compte :

- des contraintes liées à l'environnement de la parcelle (proximité de puits, forages, périmètre de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine, zone humide, réseau hydrographique, ...)
- des distances à respecter par rapport aux limites de propriété, aux bâtiments et aux captages d'eau destinée à la consommation humaine.

L'étude comportera :

- un plan de détail de la zone étudiée où figurera la localisation des sondages, coupes de sols, puits, cours d'eau, point d'eau ...
- un plan masse de la parcelle représentant l'implantation des ouvrages d'assainissement non collectif.
- la description et l'analyse des contraintes environnementales.

8.2 Le choix de la filière

L'étude doit permettre, sur la base des caractéristiques du sol et sous-sol, de l'hydrogéologie, de la topographie, de la végétation, de déterminer la filière d'assainissement non collectif la plus adaptée au terrain.

L'étude présentera un descriptif précis des caractéristiques des ouvrages proposés et la justification du choix des ouvrages au regard des éléments ci-dessus.

L'étude précisera et motivera le mode d'évacuation des rejets épurés (infiltration

ou rejet en milieu hydraulique superficiel), et le cas échéant justifiera du lieu de rejet.

L'étude comportera :

- la description et l'analyse des caractéristiques du sol, sous-sol, de l'hydrogéologie, de la topographie et de l'ensemble des paramètres permettant de déterminer la filière la plus adaptée au terrain
- le plan d'exécution des ouvrages et les conditions de réalisation.
- le profil en long de l'installation avec cotes et niveaux.

Si l'installation génère un rejet, l'étude doit le justifier et préciser la localisation de l'exutoire en milieu hydraulique superficiel ou du point d'infiltration.

8.3 Le dimensionnement des ouvrages

Le dimensionnement des ouvrages s'effectue par rapport à la capacité d'accueil du bâtiment.

L'étude comportera :

- une note de calcul justifiant le dimensionnement des ouvrages.

8.4 Les autorisations à obtenir auprès des services de l'Etat ou des riverains

L'étude devra comporter :

- l'autorisation d'infiltrer les effluents épurés dans un puits d'infiltration,
- l'autorisation d'implantation d'un système d'assainissement non collectif à l'intérieur d'un périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine.

8.5 Modalités d'entretien des ouvrages

L'étude devra établir les modalités d'entretien des différents ouvrages constituant le dispositif d'assainissement non collectif

Règlement approuvé par la délibération n°2016/102 du Conseil Communautaire en date du 28 novembre 2016

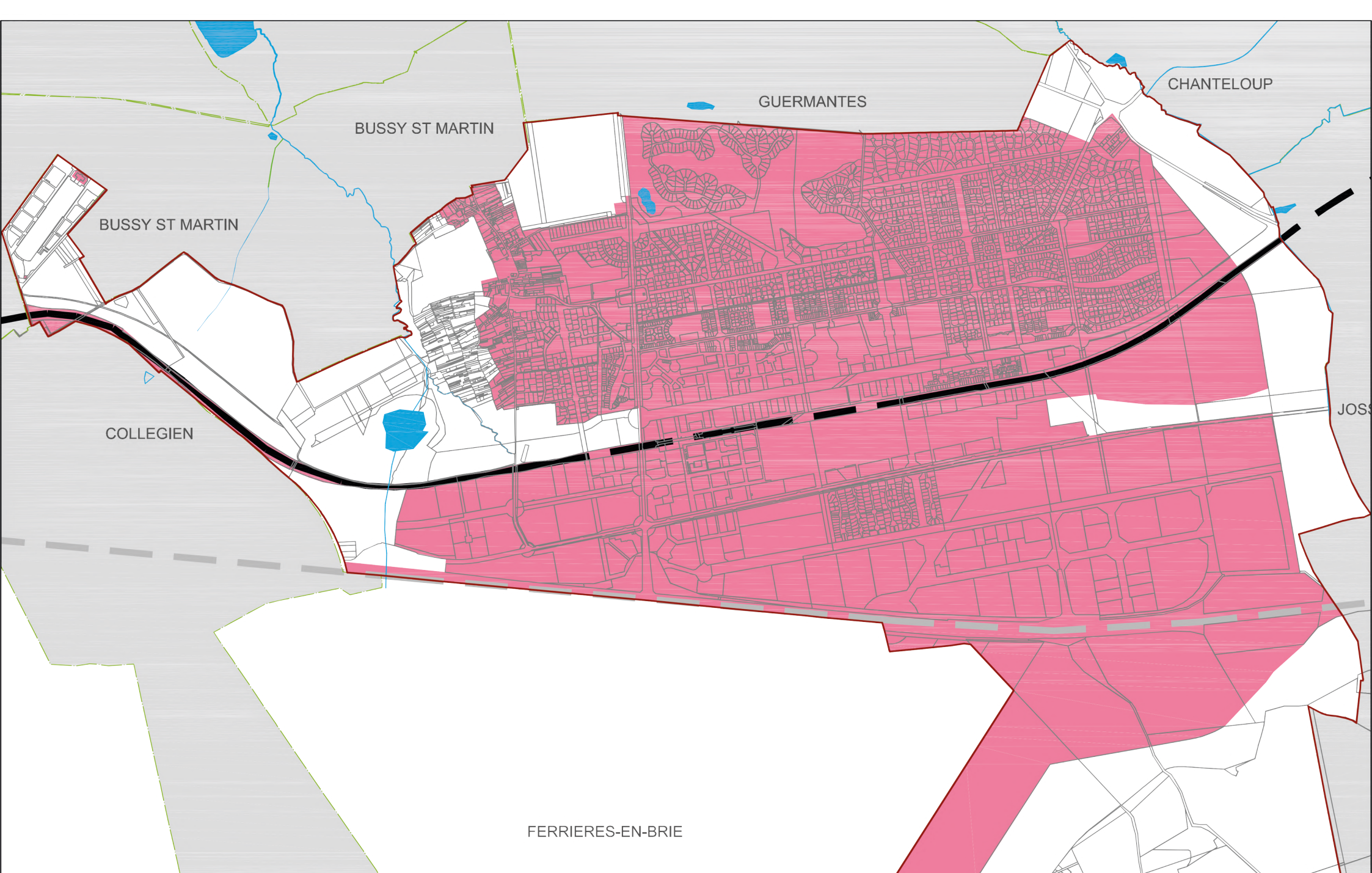
Plan Local d'Urbanisme



Pièce 4.1.3 : Règlement écrit – annexe

Zonage de l'assainissement

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant le projet de PLU le : 09 avril 2026



Limites Bussy Saint Georges
 Limites communales
 Hors Bussy Saint-Georges

Zonage
 Collectif
 Non Collectif

BUSSY SAINT-GEORGES
Etude de Zonage EU
 titre : **Projet zonage EU**
 échelle : 1 / envi 15 000 date : Janv. 2015

TEST Ingénierie
 14 rue Gambetta
 77 400 THORIGNY SUR MARNE
 tel : 01 60 07 07 07
 fax : 01 60 07 20 02

Plan Local d'Urbanisme



Pièce 4.1.4 : Règlement écrit – annexe

Règlement du service de collecte des déchets

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant le projet de PLU le : 09 avril 2026



**Syndicat mixte
pour l'Enlèvement
et le Traitement
des RESidus Ménagers**

REGLEMENT DU SERVICE DE COLLECTE ET DE PRE-COLLECTE DES DECHETS MENAGERS DU SIETREM

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 – Objet du règlement

L'objet du présent document est de définir les conditions et modalités auxquelles sont soumis les services de collecte et de pré-collecte des déchets ménagers sur le territoire du Syndicat mixte pour l'Enlèvement et le Traitement des RESidus Ménagers (SIETREM), compétent en la matière.

Article 2 – Domaine d'application

Le présent règlement s'applique aux usagers du SIETREM produisant des déchets de ménages et des déchets assimilables aux ordures ménagères provenant des établissements¹ artisanaux, industriels, tertiaires, de loisirs et commerciaux ou des établissements publics.

Article 3 – Autres prescriptions

Les prescriptions du présent règlement ne font pas obstacle au respect de l'ensemble des dispositions de la réglementation en vigueur, notamment du règlement des déchetteries du SIETREM, du règlement sanitaire départemental, des règlements de voirie, du Code Général des Collectivités Territoriales et des recommandations de la caisse nationale de l'assurance maladie des travailleurs salariés.

CHAPITRE II – DÉFINITION DES DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE DÉCHETS

Article 4 – Catégories de déchets concernés

4.1 - Le tri sélectif :

a) Le verre : le verre d'emballage : bouteilles, bocaux, pots cassés ou entiers.

b) Les emballages et papiers: les déchets d'emballages autres que le verre d'emballage : bouteilles, bidons et flacons en plastique, emballages métalliques, briques alimentaires, cartonnettes, journaux-magazines et les papiers.

4.2 - Les déchets résiduels :

a) Les déchets ordinaires provenant de la préparation des aliments et du nettoyage normal des habitations, débris de verre ou de vaisselle, cendres, feuilles, gazon en quantité limitée, chiffons, balayures et résidus divers déposés aux heures de la collecte,

dans des récipients placés devant les immeubles ou à l'entrée des voies inaccessibles aux camions.

b) Les déchets ordinaires de même nature qu'au a) provenant des établissements artisanaux, industriels, tertiaires, de loisirs et commerciaux, déposés dans des récipients dans les mêmes conditions que les déchets des habitations, avec l'agrément du SIETREM, et dans la limite de 1 500 litres hebdomadaire.

c) Les produits du nettoyage des voies publiques, espaces publics (squares, parcs, cimetières) et de leurs dépendances, rassemblés en vue de leur évacuation.

d) Les produits de nettoyage et détritiques des halles, foires, marchés, lieux de manifestations publiques, rassemblés en vue de leur évacuation.

e) Les déchets provenant des établissements publics (écoles, mairies ...), déposés dans des récipients dans les mêmes conditions que les déchets des habitations précisées au a).

Ne sont pas compris dans la dénomination de déchets résiduels :

1. Les déblais, gravats, décombres et débris provenant des travaux publics et particuliers. Toutefois, ceux qui proviennent du "bricolage familial" peuvent être enlevés, à condition d'être déposés dans des récipients dans les mêmes conditions que les déchets visés au paragraphe a) ci-dessus, dans la limite de 20 litres hebdomadaire.

2. Les déchets provenant des établissements artisanaux, industriels, tertiaires, de loisirs et commerciaux, autres que ceux visés au paragraphe b) ci-dessus, ainsi que ceux provenant des espaces privés (cours et jardins) autres que ceux visés au paragraphe a) ci-dessus.

3. Les déchets d'emballages provenant des établissements artisanaux, industriels, tertiaires, de loisirs et commerciaux, dont le volume produit est supérieur à 1 100 litres hebdomadaire, selon le décret n°94-609 du 13 juillet 1994 complété par les dispositions du décret n°2016-288 du 10 mars 2016.

4. Les déchets d'activités de soins à risques infectieux provenant des particuliers ou des établissements de soins et issus des professions médicales exerçant en libéral, ainsi que les déchets diffus spécifiques (déchets dangereux) qui, en raison de leur inflammabilité, de leur toxicité, de leur pouvoir corrosif ou de leur caractère explosif, ne peuvent pas être éliminés par les mêmes voies que les déchets résiduels sans créer de risques pour les personnes et l'environnement.

5. Les déchets d'équipements électriques et électroniques et plus généralement les déchets volumineux non collectables avec les déchets résiduels du fait de leurs dimensions et/ou de leur poids ou entrant dans la définition des objets ménagers encombrants.

6. Les carcasses de véhicules et les ferrailles lourdes.

Ces énumérations ne sont pas limitatives et des matières non dénommées pourront être assimilées par le SIETREM aux catégories spécifiées ci-dessus.

4.3 - Les déchets encombrants :

Les produits encombrants, qui en raison de leur volume ou de leur poids, ne peuvent être pris en compte par la collecte usuelle des déchets résiduels, provenant de la consommation courante des ménages et devenus hors d'usage, tels que :

- objets ménagers,
- meubles et mobiliers divers,
- literie (matelas, sommier)

dont le poids n'excède pas 25 kilos et le volume 1 m³
Ne sont pas compris dans la dénomination des encombrants :

- les déchets d'équipements électriques et électroniques,
- les encombrants provenant de l'activité artisanale, industrielle, tertiaire, de loisirs et commerciale, et notamment les déchets d'emballages,
- les pièces de véhicules (même si présentées en éléments séparés),
- les déblais et gravats, décombres et débris provenant des particuliers ou des travaux publics,
- les fils de fer barbelés et grillages,
- les déchets de jardins et végétaux,
- les ferrailles lourdes,
- les détritiques et objets ménagers qui, par leurs dimensions, leurs poids ou leurs caractères dangereux, interdisent leur manipulation par le personnel de collecte tels que les déchets diffus spécifiques, liquides ou toxiques (batteries, huiles de vidange, pots de peinture, solvants, etc. ...) qui doivent faire l'objet d'une collecte et d'un traitement particulier,
- Les déchets d'activités de soins à risques infectieux provenant des particuliers ou des établissements de soins et issus des professions médicales exerçant en libéral, ainsi que les déchets diffus spécifiques (déchets dangereux), en raison de leur inflammabilité, de leur toxicité, de leur pouvoir corrosif ou de leur caractère explosif.

Ces énumérations ne sont pas limitatives et des matières non dénommées pourront être assimilées par le SIETREM aux catégories spécifiées ci-dessus.

4.4 - Les déchets verts :

Tontes de gazon, feuilles, tailles de haies et d'arbustes ou d'arbres, déchets floraux et de massifs ... etc. provenant des jardins des particuliers.

Ne sont pas compris dans la dénomination des déchets verts la partie fermentescible des ordures ménagères des ménages, les déchets verts des espaces publics ou privés collectés par les services techniques des villes ou les entreprises. Sont exclus terre, cailloux, bois de construction, palettes et fumiers, souches d'arbres.

Ces énumérations ne sont pas limitatives et des matières non dénommées pourront être assimilées par le SIETREM aux catégories spécifiées ci-dessus.

CHAPITRE III – ORGANISATION DE LA COLLECTE ET DE LA PRE-COLLECTE

Article 5.1 – Modalités de mise en œuvre de la collecte

La collecte concerne toutes les voies ouvertes à la circulation publique, accessibles en marche normale aux véhicules automobiles, exécutable en marche avant, suivant les règles du code de la route et des arrêtés de voirie. Des points de présentation des déchets sont organisés dans le cas où les usagers habitent des voies non praticables par les véhicules de collecte. La collecte pourra être étendue à des voies privées désignées par le SIETREM, dans la mesure où elles répondront aux mêmes caractéristiques que les voies publiques.

En cas de travaux dans une rue, les communes demandent à l'entreprise qui réalise ces travaux :

- soit de transporter les conteneurs ou sacs à un endroit accessible aux véhicules de collecte,
- soit de permettre le passage des véhicules de collecte.

En tout état de cause, les communes transmettent leurs arrêtés de circulation au SIETREM qui se charge de les communiquer aux différents prestataires.

Afin de faire face aux nouvelles urbanisations, les communes communiquent les certificats de numérotages des nouvelles voies, les ouvertures de chantier, les permis de construire ainsi que les dates de mise en habitation des nouvelles constructions.

Article 5.2 - Présentation des déchets ménagers et assimilés

La présentation des déchets ménagers et assimilés au service de collecte doit respecter les prescriptions suivantes :

Le tri sélectif doit être présenté à la collecte, en vrac, dans les conteneurs fournis par le SIETREM affectés uniquement à la collecte sélective.

Les déchets résiduels doivent être présentés dans les conteneurs fournis par le SIETREM affectés uniquement à la collecte des déchets résiduels.

Les déchets verts : les branchages ne doivent pas excéder 1,20 m de longueur et 10 cm de diamètre, 25 kg, et doivent être présentés en fagots avec un lien type ficelle. Les autres déchets verts (gazons, feuilles, déchets floraux et de massifs) doivent être présentés en sacs papier biodégradable ou en bacs et récipients en bon état munis de 2 poignées et n'excédant pas 25 kg. Pas de présentation en sac plastique quel que soit leur caractéristique. Le dépôt est limité à 1 m³ par collecte.

Les encombrants doivent être présentés à la collecte sans gêner la circulation. Le dépôt est limité à 1 m³ par collecte.

D'une façon générale, les conteneurs, présentés à la collecte ne doivent pas entraver la libre circulation de l'espace public. Ils doivent être chargés sans excès afin de faciliter leur vidage et 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.

Il n'est pas permis de confier aux équipages clés, codes d'accès ou tout autre moyen particulier pour accéder à un point de regroupement de déchets, ceux-ci devant être présentés à la collecte libre d'accès.

Les villes déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'occupation du domaine public des déchets présentés à la collecte, notamment les horaires.

Le dépôt du verre en colonne d'apport volontaire doit être effectué de façon à ne pas provoquer de nuisance sonore pour le voisinage. Il n'est pas autorisé de déposer du verre, ou tout autre déchet, au pied de ces colonnes notamment lorsque celles-ci sont pleines.

Article 5.3 – Modalités de pré-collecte

Règles de dotation : Sauf spécificité particulière, les conteneurs sont attribués de la façon suivante :

Habitat pavillonnaire :

- conteneurs à couvercle jaune pour les emballages et journaux magazines : 120 à 340 litres,
- conteneurs à couvercle vert pour le verre : 35 litres,
- conteneurs grenat pour les résiduels : 120 à 340 litres

Habitat collectif et établissements publics : Sauf spécificité particulière, les conteneurs sont attribués de la façon suivante :

- conteneurs à couvercle jaune, operculés et verrouillés, pour les emballages et journaux magazines : de 240 à 770 litres,
- conteneurs à couvercle vert, operculés et verrouillés, pour le verre : 140 à 240 litres,
- conteneurs grenat pour les déchets résiduels : 240 à 770 litres.

Les usagers professionnels des établissements artisanaux, industriels, tertiaires, de loisirs et commerciaux utilisant le service de collecte des déchets ménagers et assimilés, peuvent choisir la capacité du conteneur des déchets assimilables aux ordures ménagères résiduelles mis à leur disposition dans la limite, par établissement du volume de 1500 litres hebdomadaire définis à l'article 4.2.b.

Il n'y a pas de mise à disposition de conteneur de tri sélectif pour ces usagers professionnels.

Principe d'utilisation

Les conteneurs mis à disposition des habitants et des établissements sont réputés suffire à chacun des usagers. En cas d'évolution durable des besoins et avec l'agrément du SIETREM, des conteneurs de capacité supérieure ou inférieure peuvent être mis à disposition sans frais supplémentaires.

Les conteneurs sont la propriété du SIETREM. Ils sont affectés à une adresse et personnalisés par un système d'identification. L'utilisateur doit en assurer la garde; ils ne doivent faire l'objet d'aucun échange entre usagers et doivent être laissés sur place en cas de déménagement.

L'entretien courant des conteneurs (lavage, désinfection et maintien en bon état de propreté) incombe à l'utilisateur. L'entretien mécanique (remplacement de roues, d'axes et de couvercles) est assuré par le SIETREM, dans le cadre de conditions normales d'utilisation.

L'utilisateur est responsable civilement des conteneurs qui lui sont remis. En cas de vol, le conteneur est remplacé gratuitement par un autre conteneur de

volume équivalent sur présentation du procès-verbal de déclaration de vol délivré par les autorités compétentes.

Le SIETREM peut être amené à demander un justificatif relatif au nombre de personnes occupant un logement.

Article 5.4 – Jour et fréquence de collecte

Les collectes sélectives (verre, emballages et-papiers) ont lieu 1 fois par semaine, ou par quinzaine, sur toutes les communes adhérentes au SIETREM. Les collectes de déchets résiduels ont lieu 2 à 6 fois par semaine, suivant les communes, en accord avec le SIETREM. Les collectes d'encombrants ont lieu de 2 à 24 fois par an, suivant les communes, en accord avec le SIETREM. Les collectes de déchets verts ont lieu à des fréquences variables, suivant les communes, en accord avec le SIETREM.

Les services de collecte ont lieu même les jours fériés sauf le 1^{er} Mai. Les jours de collecte sont disponibles auprès des services du SIETREM et des communes.

www.sietrem.fr 0 800 770 061 Service à appel gratuits info@sietrem.fr
Du lundi au vendredi de 9h à 12h30 & de 14h à 17h30

Article 5.5 – Horaires des collectes

Les collectes ont lieu en matinée à partir de 5 heures du matin ou en soirée à partir de 17 heures. Les collectes se terminent au plus tôt en fin de matinée et au plus tard dans la journée du jour de collecte.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS FINANCIÈRES

Article 6 – Financement du service

Le service de collecte et de pré-collecte des résidus ménagers est financé par la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères.

CHAPITRE V – REGLEMENT DES LITIGES

Article 7 – Infractions et poursuites

Les infractions au présent règlement sont constatées, soit par les agents du SIETREM, soit par le représentant légal ou mandataire des collectivités adhérentes au SIETREM titulaire du pouvoir de police.

Elles peuvent donner lieu à la suspension du service et éventuellement à des poursuites devant les tribunaux compétents.

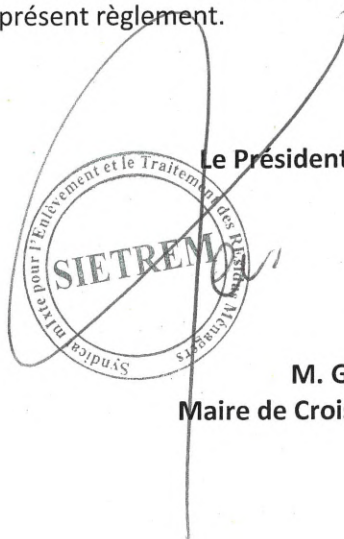
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS D'APPLICATION

Article 8 – Date d'application

Le présent règlement entre en application le 15 juin 2017

Article 9 – Clauses d'exécution

Les agents du SIETREM ou les représentants des collectivités adhérentes au SIETREM, habilités à cet effet, et le receveur autant que de besoin, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent règlement.



Le Président du SIETREM

M. GERES
Maire de Croissy-Beaubourg

¹ On entend par établissement (ou site d'implantation) un espace délimité et identifié comme une seule et même zone d'activité professionnelle (industrielle, artisanale, tertiaire, de loisirs ou commerciale) partageant des espaces communs quel que soit le nombre de sociétés ou de bâtiments présents et générant des déchets d'activités économiques.

Plan Local d'Urbanisme



Pièce 4.1.5 : Règlement écrit – annexe

Liste des essences végétales locales

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant le projet de PLU le : 09 avril 2026

Liste des espèces locales recommandées - Cas d'une pelouse sèche -



Batiment F / 18 allée Gustave Prugnat, Moret-sur-Loing / 77250 Moret-Loing-et-Orvanne
Tél. : 01 64 31 11 18 / Fax : 01 64 31 16 46 / contact@seme-id77.fr
seine-et-marne-environnement.fr
SIRET : 383 715 836 00037 / Code NAF : APE 913E/9499Z



Espèces locales recommandées pour une pelouse sèche

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de prairie
<i>Arabis hirsuta</i>	Arabette hérissée	Pelouses basophiles médioeuropéennes
<i>Carlina vulgaris</i>	Carline commune	
<i>Centaurea scabiosa subsp. Scabiosa</i>	Centaurée scabieuse	
<i>Cirsium acaule</i>	Cirse acaule	Pelouses basophiles médioeuropéennes occidentales, mésohydriques
<i>Eryngium campestre</i>	Panicaut champêtre	Pelouses basophiles médioeuropéennes
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Euphorbe petit-cyprès	
<i>Galium verum subsp. Verum</i>	Gaillet jaune	
<i>Hippocrepis comosa</i>	Hippocrépide en ombelle	
<i>Lotus corniculatus subsp. corniculatus</i>	Lotier corniculé	Pelouses basophiles médioeuropéennes occidentales, mésohydriques
<i>Medicago lupulina</i>	Luzerne lupuline	
<i>Ononis spinosa</i>	Bugrane rampante	
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Boucage saxifrage	Pelouses basophiles médioeuropéennes
<i>Primula veris</i>	Primevère officinale	Pelouses basophiles médioeuropéennes occidentales, mésohydriques
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Renoncule bulbeuse	
<i>Salvia pratensis</i>	Sauge des prés	Pelouses basophiles médioeuropéennes
<i>Sanguisorba minor</i>	Petite pimprenelle	
<i>Scabiosa columbaria</i>	Scabieuse colombarie	Pelouses basophiles médioeuropéennes occidentales, mésohydriques
<i>Teucrium chamaedryx subsp. germanicum</i>	Germandrée petit-chêne	Pelouses basophiles médioeuropéennes
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Aigremoine eupatoire	Ourlets basophiles médioeuropéens mésohydriques
<i>Bupleurum falcatum subsp. falcatum</i>	Buplèvre en faux	Ourlets basophiles médioeuropéens, xérophiles, occidentaux
<i>Campanula rapunculus</i>	Campanule raiponce	
<i>Clinopodium vulgare</i>	Clinopode	Ourlets basophiles médioeuropéens
<i>Fragaria vesca</i>	Fraisier des bois	Ourlets basophiles médioeuropéens mésohydriques
<i>Hypericum hirsutum</i>	Millepertuis velu	Ourlets basophiles médioeuropéens mésohydriques
<i>Inula conyza</i>	Inule conyze	Ourlets basophiles médioeuropéens xérophiles, occidentaux

Espèces locales recommandées pour une pelouse sèche

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de prairie
<i>Knautia arvensis</i>	Knautie des champs	Ourlets basophiles médioeuropéens mésohydriques
<i>Lathyrus pratensis</i> subsp. <i>Pratensis</i>	Gesse des prés	
<i>Lathyrus tuberosus</i>	Gesse tubéreuse	Ourlets basophiles médioeuropéens xérophiles
<i>Myosotis arvensis</i> subsp. <i>umbrata</i>	Myosotis des champs	Ourlets basophiles médioeuropéens mésohydriques
<i>Origanum vulgare</i>	Origan commun	Ourlets basophiles médioeuropéens
<i>Potentilla sterilis</i>	Potentille faux-fraisier	Ourlets basophiles médioeuropéens mésohydriques
<i>Veronica chamaedrys</i>	Véronique petit-chêne	
<i>Vicia cracca</i> subsp. <i>cracca</i>	Vesce à épis	
<i>Vicia sepium</i>	Vesce des haies	
<i>Viola hirta</i>	Violette hérissée	Ourlets basophiles médioeuropéens

Liste des espèces locales recommandées - Cas d'une prairie humide -



Batiment F / 18 allée Gustave Prugnat, Moret-sur-Loing / 77250 Moret-Loing-et-Orvanne
Tél. : 01 64 31 11 18 / Fax : 01 64 31 16 46 / contact@seme-id77.fr
seine-et-marne-environnement.fr
SIRET : 383 715 836 00037 / Code NAF : APE 913E/9499Z



Espèces locales recommandées pour une prairie humide

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de prairie
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarée commune	Mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Calystegia sepium</i> subsp. <i>sepium</i>	Liseron des haies	Mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, eutrophiles
<i>Carduus crispus</i> subsp. <i>crispus</i>	Chardon crépu	Mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher	Mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais	Mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux	Mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé	
<i>Epilobium tetragonum</i>	Epilobe à tige carrée	
<i>Eupatorium cannabinum</i> subsp. <i>cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine	Mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i> subsp. <i>Ulmaria</i>	Reine-des-prés	Mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon	Mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes	Mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune	Mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique	Mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrofulaire aquatique	
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais	Mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale	Mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune	Mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale	Mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges	Tourbières basses médioeuropéennes à boréo-subalpines
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges	
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve	

Espèces locales recommandées pour une prairie humide

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de prairie
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés	
<i>Cardamine pratensis</i> subsp. <i>pratensis</i>	Cardamine des prés	Prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs	
<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais	Prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire	
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique	
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs	
<i>Mentha suaveolens</i> subsp. <i>suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes	Prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie	Prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des oies	Prairies européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante	
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique	Prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante	Prairies européennes, hygrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Patience agglomérée	
<i>Rumex crispus</i> subsp. <i>crispus</i>	Patience crépue	
<i>Silene flos-cuculi</i>	Silène fleur-de-coucou	Prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise	Prairies européennes, hygrophiles longuement inondables

Liste des espèces locales recommandées - Cas d'une prairie sèche -



Batiment F / 18 allée Gustave Prugnat, Moret-sur-Loing / 77250 Moret-Loing-et-Orvanne
Tél. : 01 64 31 11 18 / Fax : 01 64 31 16 46 / contact@seme-id77.fr
seine-et-marne-environnement.fr
SIRET : 383 715 836 00037 / Code NAF : APE 913E/9499Z



Espèces locales recommandées pour une prairie sèche

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de prairie
<i>Achillea millefolium</i> subsp. <i>Millefolium</i>	Achillée millefeuille	Prairies médioeuropéennes, mésohydriques
<i>Ajuga reptans</i>	Bugle rampante	Prairies médioeuropéennes, mésohydriques, fauchées, mésothermes, planitiaires à montagnardes
<i>Bellis perennis</i>	Pâquerette	
<i>Centaurea</i> subgen. <i>Jacea</i>	Centaurée du sous-genre <i>Jacée</i>	
<i>Centaurea thuillieri</i>	Centaurée de Thuillier	Prairies médioeuropéennes, mésohydriques, fauchées
<i>Cerastium fontanum</i> subsp. <i>Vulgare</i>	Céraiste commun	Prairies européennes
<i>Colchicum autumnale</i>	Colchique d'automne	Prairies médioeuropéennes, mésohydriques, fauchées, mésothermes, planitiaires à montagnardes
<i>Galium mollugo</i>	Caille-lait blanc	Prairies médioeuropéennes, mésohydriques, fauchées
<i>Leucanthemum vulgare</i> subsp. <i>vulgare</i>	Grande marguerite	Prairies médioeuropéennes, mésohydriques
<i>Malva moschata</i>	Mauve musquée	Prairies médioeuropéennes, mésohydriques, fauchées, thermophiles
<i>Prunella vulgaris</i>	Brunelle commune	Prairies médioeuropéennes, mésohydriques, fauchées, mésothermes, planitiaires à montagnardes
<i>Ranunculus acris</i>	Renoncule âcre	Prairies médioeuropéennes, mésohydriques, fauchées
<i>Rumex acetosa</i> subsp. <i>Acetosa</i>	Oseille des prés	Prairies européennes
<i>Stellaria graminea</i>	Stellaire graminée	Prairies médioeuropéennes, mésohydriques
<i>Tragopogon pratensis</i>	Salsifis des prés	Prairies médioeuropéennes, mésohydriques, fauchées, mésothermes, planitiaires à montagnardes
<i>Trifolium pratense</i> subsp. <i>Pratense</i>	Trèfle des prés	Prairies européennes
<i>Trifolium repens</i>	Trèfle rampant	Prairies médioeuropéennes, mésohydriques, fauchées, mésothermes, planitiaires à montagnardes
<i>Veronica serpyllifolia</i>	Véronique à feuilles de serpolet	
<i>Allium vineale</i>	Ail des vignes	Friches vivaces rudérales pionnières, mésoxérophiles, médioeuropéennes
<i>Artemisia vulgaris</i>	Armoise commune	Friches vivaces xérophiles européennes
<i>Convolvulus arvensis</i>	Liseron des champs	Friches vivaces rudérales pionnières, mésoxérophiles, médioeuropéennes
<i>Daucus carota</i> subsp. <i>carota</i>	Carotte	Friches vivaces xérophiles,

Espèces locales recommandées pour une prairie sèche

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de prairie
Echium vulgare subsp. vulgare	Vipérine commune	médioeuropéennes
Hypericum perforatum subsp. Perforatum	Millepertuis perforé	
Linaria vulgaris	Linaire commune	
Malva sylvestris	Mauve sauvage	Friches vivaces xérophiles européennes
Melilotus albus	Mélilot blanc	Friches vivaces xérophiles, médioeuropéennes
Melilotus officinalis	Mélilot officinal	
Muscari comosum	Muscari à toupet	Friches vivaces rudérales pionnières, mésoxérophiles, médioeuropéennes
Onopordum acanthium	Onoporde acanthe	Friches vivaces xérophiles, médioeuropéennes
Pastinaca sativa	Panais commun	
Reseda lutea	Réséda jaune	Friches vivaces xérophiles européennes
Reseda luteola	Réséda jaunâtre	Friches vivaces xérophiles, médioeuropéennes
Senecio erucifolius	Séneçon à feuilles de roquette	
Senecio jacobaea	Séneçon jacobée	
Silene latifolia subsp. alba	Compagnon blanc	Friches vivaces xérophiles européennes
Silene vulgaris subsp. vulgaris	Silène enflé	Friches vivaces rudérales pionnières, mésoxérophiles, médioeuropéennes
Tanacetum vulgare	Tanaisie commune	Friches vivaces xérophiles, médioeuropéennes
Tussilago farfara	Tussilage pas-d'âne	Friches vivaces rudérales pionnières, mésoxérophiles, médioeuropéennes
Verbascum thapsus subsp. thapsus	Molène bouillon-blanc	Friches vivaces xérophiles, médioeuropéennes
Verbena officinalis	Verveine officinale	
Chaenorrhinum minus	Petite linaire	
Fumaria officinalis	Fumeterre officinale	
Geranium dissectum	Géranium découpé	
Lamium amplexicaule	Lamier amplexicaule	
Lamium purpureum	Lamier pourpre	
Medicago arabica	Luzerne tachée	
Melampyrum arvense	Mélampyre des champs	
Papaver rhoeas	Grand coquelicot	
Sinapis arvensis	Moutarde des champs	

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 1/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Indigène	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Indigène	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Indigène	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / Médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Janvier / Mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 2/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Marcescent	Mai / Juin	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Populus nigra "variété Seine"</i>	Peuplier noir	Arbre	Indigène	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 3/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Indigène	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Indigène	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mai / Juin	Vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier des chiens	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Rosier pimprenelle	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	0,8 – 2	Assez rapide	Épines

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 4/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Indigène	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Indigène	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 5/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorrier des oiseleurs	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Indigène	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / Médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbuste	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Jaune vert	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

Arbres et arbustes invasifs 1/1

(végétaux à éviter de planter)

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante glanduleux	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Juillet / Août	Jaune verdâtre	20 – 25	Rapide	Toxique (animaux) / Médicinal
<i>Acer negundo</i>	Érable negundo	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), Jaune vert (F)	9 – 20	Rapide au début	
<i>Berberis aquifolium</i>	Mahonia faux-houx	Arbuste	Naturalisé Comportement invasif	Étalé bas	Basique / Acide	Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Persistant	Février / Mars	Jaune vif	1 – 2	Moyenne	
<i>Buddleja davidii</i>	Arbre aux papillons	Arbuste	Naturalisé et invasif	Ouvert	Basique / Acide	Frais	Soleil	oui	Caduc	Août / Septembre	Pourpre lilas	2 – 3	Rapide	
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise	Arbuste	Naturalisé et invasif émergent	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Persistant	Avril / Mai	Blanc	3 – 8	Moyenne	Toxique
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier d'automne	Arbre	Naturalisé et invasif	Colonnaire	Basique / Acide	Frais	Soleil	?	Caduc	Juin	Blanc	20 - 30	Moyenne	
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia	Arbre	Naturalisé et invasif	Conique large	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	?	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	20 – 25	Rapide au début	Comestible

 **Attention: ces espèces sont invasives***

* espèces invasives : espèces d'origine exotique introduites dans un nouveau domaine géographique. Elles présentent un caractère envahissant et remplacent les espèces sauvages locales, seules plantes hôtes pour la faune (insectes notamment).

Fruitiers locaux de Seine-et-Marne 1/2

(liste des croqueurs de pommes – www.croqueursdepommes77.fr)

Type de Fruitier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Pommier	Barré		Longue		Couteau, jus	Rouge	Moyen	Automne/Hiver	Tardive	Verger plein vent	Tendre, juteuse, peu sucrée, assez parfumée
Pommier	Barré à grappe		Longue		Jus	Blanc-vert/rouge	Petit	Tardive			Ferme, fine, juteuse, faiblement sucrée, acide
Pommier	Barré d'Anjou					Rouge et jaune		Fin Automne		Verger plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée
Pommier	Bassard	Arrondi			Cuisson, jus	Vert		Octobre	Fin Mai	Verger plein vent	Assez fine, juteuse, assez sucrée, assez parfumée
Pommier	Belle de Neufmontier		Longue			Rouge et jaune		Hiver		Verger plein vent	
Pommier	Belle fille	Arrondi	Moyenne		Couteau, jus	Rouge et jaune		Octobre	Mi-Mai	Verger plein vent	Fine, juteuse, croquante, acidulée, sucrée
Pommier	Belle Joséphine de S&M		Moyenne		Cuisson	Rouge et jaune	Gros	Automne/début Hiver		Verger plein vent	Assez sucrée, acidulée
Pommier	Bondon					Jaune paille/rouge	Moyen à assez gros	Décembre à Mars			Croquante, juteuse, parfumée, sucrée, un peu acidulée
Pommier	Bondy	Arrondi			Couteau, jus	Jaune/orange		Fin Octobre/début Nov.	Mi-Mai	Verger plein vent	Fine, croquante, juteuse, légèrement sucrée, parfumée
Pommier	Bondy de Brie										
Pommier	Bondy de Vilbert					Vert		Hiver		Verger plein vent	Blanche
Pommier	Calville de Dantzig			Assez vigoureux		Jaune/vert	Moyen	Octobre/Décembre		Verger plein vent. Naine	Fine, très tendre, juteuse, sucrée, ,parfumée
Pommier	Châtaigner	Arrondi	Longue	Rustique	Couteau (b), cuisson (tb), jus	Rouge et jaune	Petit	Fin Octobre	Mi-Mai	Verger plein vent. Naine	Ferme, juteuse, sucrée, acidulée
Pommier	Colapuy		Longue	Rustique. Peu sensible	Couteau, jus	Jaune et rouge	Moyen	Décembre/Mars			Fine, très juteuse, très sucrée, parfumée
Pommier	Court Pendu gris				Couteau (b), cuisson (tb)	Jaune	Petit à moyen	Novembre à Avril	Très tardive		Fine, ferme, sucrée, parfumée
Pommier	Court Pendu rouge		Longue	Résiste bien aux maladies		Rouge/jaune	Gros	Novembre/Mars	Tardive	Verger plein vent	Croquante, juteuse, parfumée, sucrée
Pommier	Datte				Jus	Rouge et jaune		Automne/Hiver		Verger plein vent	Fine, juteuse, croquante, sucrée, parfumée
Pommier	Datte Violette										
Pommier	De Grignon					Jaune et rouge	Très Gros	Hiver		Naine	Tendre, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Faro		Longue		Couteau (b), cuisson (b)	Rouge et jaune	Moyen	Hiver		Verger plein vent	Fine, tendre, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Feuille morte					Rouge		Hiver/Printemps		Verger plein vent	Ferme, assez juteuse, acidulée, sucrée
Pommier	Fleuritard					Rouge et jaune		Hiver	Tardive	Verger plein vent	Fine, tendre, juteuse, très sucrée, très parfumée
Pommier	Gendreville		Moyenne	Très vigoureux		Rouge	Gros	Janvier/Mai	Mai	Verger plein vent	Juteuse, assez sucrée, parfumée, acidulée
Pommier	Gros Barré										
Pommier	Gros Locard		Longue	Rustique	Cuisson (tb)	Vert		Décembre/Mars		Verger plein vent	Sucrée, un peu acidulée, peu parfumée
Pommier	Hochet										
Pommier	Hollande					Jaune et rouge				Verger plein vent	Juteuse, sucrée
Pommier	Joannette							Hiver			Juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Marie-Madeleine					Jaune/orange		Fin Automne/Hiver		Verger plein vent	Ferme, croquante, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Maupertuis				Couteau, jus						
Pommier	Michelotte				Cuisson	Jaune et rouge	Petit			Verger plein vent	Peau rugueuse
Pommier	Nouvelle France					Rouge, jaune/vert	Très Gros	Automne/Hiver			Sucrée, parfumée
Pommier	Pépin	Elancé			Couteau	Jaune/rouge	Forme plate	Novembre	Mi-Mai	Verger plein vent	Fine, très juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Ravillac			Moyennement vigoureux	Couteau, cuisson, jus	Rouge et jaune	Petit à moyen	Octobre/Janvier		Verger plein vent	Fine, juteuse, peu sucrée, peu parfumée
Pommier	Rosa							Automne/Hiver		Verger plein vent	Ferme, croquante, peu juteuse, peu sucrée, parfumée
Pommier	Rouge de Bourron		Longue			Rouge					
Pommier	Rousseau					Jaune/orange		Fin Automne/Hiver		Verger plein vent	Juteuse, peu sucrée, parfumée
Pommier	Saint-Médard							Hiver		Verger plein vent	Douce, sucrée, un peu relevée
Pommier	Sébin				Couteau, jus	Jaune, vert/rouge			Tardive		
Pommier	Têteau									Verger plein vent	
Pommier	Vérité					Rouge et jaune		Fin Février		Verger plein vent	Cassante, peu juteuse, sucrée, peu acidulée
Pommier	Vincent					Rouge	Très Gros	Fin Automne/Hiver		Verger plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée

Fruitiers locaux de Seine-et-Marne 2/2

(liste des croqueurs de pommes – www.croqueursdepommes77.fr)

Type de Fruitier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Poirier	Angleterre			Vigoureux		Vert				Plein vent	
Poirier	Angoisse				Jus						Âpre, acide
Poirier	Binette										
Poirier	Bonne Ente										
Poirier	Carisi				Jus	Jaune, verdâtre					Ferme à dure, bien juteuse, parfumée
Poirier	Charcot										
Poirier	Chat-rôti				Cuisson	Jaune doré	Moyen	août			Blanche, dure, cassante, astringente
Poirier	Chenet										
Poirier	Cirole (non Sauger)				Jus						
Poirier	De Carrière										
Poirier	De Dieu										
Poirier	De Foin										
Poirier	Delorme										
Poirier	Latte										
Poirier	Laurier Blanc										
Poirier	Maciet										
Poirier	Madeleine		Faible			Jaune citron	Petit. Productif	Fin Juill. (à cueillir vert)			Juteuse, acidulée, sucrée, fondante
Poirier	Mariette/Messire Jean d'Hiver				Cuisson	Roux à bronzé	Moyen	Mi-Octobre à Novembre			
Poirier	Martin Sec de Provins				Cuisson	Fauve/Marron		Fin Nov. à fin Janvier			Cassante, sucrée
Poirier	Matou										
Poirier	Oignon										
Poirier	Rigaud Rond										
Poirier	Vespre										
Prunier	Mirabelle	Érigé			Couteau, cuisson	Jaune	Petit	Août à Septembre	Mars-avril		Jaune
Prunier	Reine-Claude	Érigé		Rustique		Vert	Assez gros	Fin Juillet/ Début Août	Mars-avril	Plein vent	Jaune/verte, juteuse, sucrée

Fruitiers locaux d'Ile-de-France 1/1

(liste des croqueurs de pommes – www.croqueur-idf.fr)

Type de Fruitier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Pommier	Belle de Pontoise		Moyenne	Rustique. Peu sensible. Moyennement vigoureux	Couteau, cuisson	Jaune/rouge	Gros	Octobre à Janvier	Début Mai	Verger plein vent. Naine	Fine tendre, juteuse, acidulée, parfumée
Pommier	Cateau						Moyen	Fin hiver		Verger plein vent	Peu sucrée, acidulée, parfumée
Pommier	Chéron		Longue		Jus	Jaune et rouge	Moyen	Janvier à Mars	Très tardive	Verger plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée
Pommier	Fer de Seine et Oise					Jaune paille/ rouge		Fin hiver		Verger plein vent	Ferme, croquante, parfumée, assez sucrée
Pommier	Jean Huré	Retombant			Jus	Orange/rouge		Début Novembre	Fin Mai		
Pommier	Jeanne Hardy					Jaune/rouge	Gros				Sucrée, ferme
Pommier	Merveille de Chatou										
Pommier	Postophe d'hiver										
Pommier	Reinette Abry	Etalé	Moyenne	Très vigoureux	Couteau, cuisson, jus	Jaune	Petit à moyen	Fin Oct./Mi-Décembre		Verger plein vent	Juteuse, sucrée, légèrement acidulée
Pommier	Reinette Fournière					Jaune/brun			Hiver		Fine, peu juteuse, sucrée, acidulée, parfumée
Pommier	Reinette Thouin							Fin février à Juin		Verger plein vent	Fine, juteuse, acidulée, parfumée
Pommier	Rouget tendre				Couteau, cuisson, jus	Rouge					Sucrée, acidulée
Poirier	Adèle de Saint Denis										
Poirier	Bési de Chaumontel					Jaune/brun	Gros calibre	Février à Avril			Fondante, sucrée
Poirier	Bonne Jeanne			Vigoureux		Jaune		Novembre/Décembre	mars		Très parfumée
Poirier	Catillac	Ouvert			Cuisson	Jaune verdâtre	Très gros calibre	Février à Avril			Cassante, granuleuse
Poirier	Colorée de Juillet						Petit calibre	Mi-Juillet			Ferme, craquant
Poirier	Pisseresse										
Pêcher	Alexis Lepère			Sensible à l'Oïdium. Vigoureux			Gros	Septembre		Fertile	Blanche, fine, sucrée
Pêcher	Belle Beausse			Vigoureux. Fruits fragiles à la pluie		Jaune rouge	Gros	Août/Septembre	avril	Fertile. Craint les terrains humides	Blanche, très juteuse, fine, acidulée, sucrée, parfumée
Pêcher	Belle Henry de Pinaut			Rustique			Gros à très gros	Début Septembre		Très fertile	
Pêcher	Belle Impériale			Vigoureux. Sensible à la cloque	Très bonne qualité	Rouge foncé	Gros à très gros	Fin Septembre		Très fertile (chaud)	Blanche
Pêcher	Blondeau			Vigoureux			Assez gros	Fin Septembre		Fertile	
Pêcher	Bonouvrier			Peu vigoureux	Très bonne tous usages		Assez gros	Fin Septembre		Tailler court et éclaircir. Fertile (chaud)	Blanche, juteuse, fondante
Pêcher	Bourdine										
Pêcher	Galande			Rustique		Pourpre foncé	Gros				
Pêcher	Grosse Mignonne	Semi-Horizontal		Vigoureux. Fruit fragile. Résiste aux maladies	Très bonne tous usages	Jaune rouge	Gros à très gros	Début Août/ Début Septembre	Mars-avril	Très fertile. Plein vent	Blanche, assez juteuse, sucrée, très parfumée
Pêcher	Grosse Mignonne Hâtive						Assez gros	Mi-Août		Trop fertile, à éclaircir	Parfumée, fondante
Pêcher	Louis Grognet			Vigoureux. Sensible à l'Oïdium	Très bonne qualité		Gros à très gros	Mi-Août		Fertile	
Pêcher	Madeleine rouge de Courson			Vigoureux. Sensible à l'Oïdium			Gros	Fin Août		Très fertile en plein vent	Sucrée
Pêcher	Noire de Montreuil			Vigoureux. Très rustique. Sensibilité à la cloque			Assez gros	Début Septembre		Fertile	Ferme
Pêcher	Précoce de Hale			Vigoureux			Gros à très gros	Début Août		Très fertile. Culture en Espalier ou plein vent	
Pêcher	Professeur Vilaire			Rustique et vigoureux	Fruit très apprécié			Début Août		Fertile. Plein vent	
Pêcher	Reine des Vergers		Délicate	Rustique	Fruit très apprécié			Septembre		Plein vent	
Pêcher	Salway			Vigoureux			Gros	Octobre		Fertile, exposition sud	
Pêcher	Téton de Vénus / Belle de Vitry	Etalé		Peu vigoureux, très rustique		Jaune rose	Très Gros	Fin Septembre	Fin Mars/ Début Avril	Autofertile. Sol pas trop humide ni calcaire	Blanche verte, fondante, sucrée, juteuse, parfumée
Pêcher	Théophile Sueur						Assez gros	Mi-Septembre			Blanche
Cerisier	Belle de Choisy				Excellente	Rouge		Fin Juin		Autofertile	Douce, sucrée
Cerisier	Cerise de Montmorency				Eau de vie, conserve	Rouge clair	Petit	juillet		Autofertile	Juteuse, acide
Cerisier	Impératrice Eugénie					Rouge foncé	Gros	Mai/Juin		Très fertile	Tendre, juteuse, acidulée, sucrée

Plan Local d'Urbanisme



Pièce 4.1.6 : Règlement écrit – annexe

Guide de la végétation en ville

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant le projet de PLU le : 09 avril 2026

MATIION

Végétation en ville

Arbres & Arbustes • Plantes & Herbacées

VERSION JUIN 2016



GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville



GUIDE

GUIDE D'INFORMATION

Sommaire

Planter sans allergies	2
L'Allergie	3 à 4
- Qu'est ce que l'allergie ?	3
- Les manifestations allergiques	3-4
- Conséquences sur la vie quotidienne et coût pour la société	4
Allergie & Plantes	5 à 6
- Pourquoi le pollen d'une plante est-il allergisant ?	5
- Comment reconnaître les plantes aux pollens allergisants ?	5-6
Que faire ?	7 à 9
- Le potentiel allergisant	7-8
- Comment agir ?	9
Arbres & Arbustes	10 à 58
- Détail sur les espèces allergisantes	11 à 58
Plantes & Herbacées	59 à 63
- Les graminées ou poacées	59-60
- Les composées ou astéracées	61-63
- Les plantes spontanées	63
Typologie des usages	64 à 68
- Haie	64-66
- Fixation de berges	67
- Arbres d'alignement	67-68

Planter sans allergies

L'allergie au pollen est une maladie dite environnementale, c'est-à-dire qu'elle est liée à l'environnement de la personne et non à un agent infectieux, par exemple. Pour cette raison, on ne peut considérer l'allergie uniquement d'un point de vue médical, elle doit être traitée de manière environnementale qui est le seul moyen de faire de la vraie prévention. La conception des plantations urbaines est un élément central de la problématique de l'allergie pollinique en ville. C'est pourquoi

Une bonne prise en compte du problème des allergies ne passe pas par une suppression de toutes les plantes incriminées, le résultat serait à l'inverse des objectifs sanitaires poursuivis. Il s'agit au contraire d'une réflexion raisonnée sur l'organisation et la gestion des espaces verts. L'allergie ne doit pas supplanter d'autres considérations, mais être un facteur pris en compte dans le choix d'un projet. De plus la population est de plus en plus demandeuse d'une meilleure prise en



il doit s'engager une réflexion pour mettre en accord les objectifs de végétalisation des villes et la question des allergies aux pollens.

Cette considération paraît nécessaire au regard de deux éléments :

L'allergie est un problème de santé publique qui touche une partie importante de la population. En France 10 à 20% de la population est allergique au pollen. Les allergies respiratoires sont au premier rang des maladies chroniques de l'enfant.

Près de 2000 décès sont enregistrés chaque année à cause de l'asthme. S'occuper des allergies permet de créer des espaces urbains pour tous et d'améliorer la qualité de vie des habitants. Cependant, les plantes en villes sont nécessaires à notre environnement, à l'aspect de nos villes et même à notre moral.

compte des problèmes d'allergie aux pollens. Ce guide vous permettra de pouvoir répondre à cette demande, en vous proposant une information complète, et vous permettra aussi de pouvoir informer et répondre aux questions des personnes qui vous sollicitent à ce sujet.

Ce document a pour objet les espaces verts urbains, car c'est en ville que l'on retrouve le plus de personnes souffrant d'allergie. Il n'a pas pour but de donner des conseils paysagers, les informations présentées sont un point de vue médical sur les plantations. Toutefois, nous avons essayé d'être le plus proche possible des considérations paysagère, c'est pourquoi la fonction de chaque plante dans un espace urbain, sera pris en compte.

L'Allergie

Qu'est ce que l'allergie ?

C'est une réaction anormale de l'organisme face à des substances extérieures appelées allergènes. Ces substances pénètrent dans le corps par voie respiratoire, alimentaire ou cutanée. Pour l'allergie au pollen, le contact avec l'agent allergisant se fait par voies respiratoires, on parle de pollinose.

Les causes de l'allergie

Ce sont un croisement de plusieurs facteurs :

L'hérédité joue un rôle important. Un individu dont un des parents est allergique a 30% de risque d'être atteint d'allergie. Si les deux parents sont atteints, le risque est de 60%. L'allergie peut toutefois sauter une génération.

L'exposition aux allergènes crée une sensibilisation progressive aux substances allergisantes. Ce facteur environnemental est la partie la moins bien connue de l'allergie.



Pourquoi les personnes vivant à la campagne sont moins allergiques ?

La théorie hygiéniste explique la diminution de l'allergie par une plus forte quantité de bactéries dans l'environnement des personnes vivant en campagne. Ceci a pour conséquence une plus intense stimulation de certains cellules immunitaires ce qui réduirait le nombre d'allergies.



Les manifestations allergiques

La pollinose est couramment appelée rhume des foins bien qu'il n'y ait pas de rapport avec le foin, car c'est le pollen qui produit les différents symptômes. Les différentes manifestations allergiques varient selon les personnes et sont plus ou moins graves. Elles reviennent chaque année à la même époque.

L'Allergie

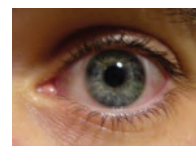
La rhinite saisonnière

Elle se caractérise par des éternuements, le nez bouché ou qui coule et des démangeaisons.



La conjonctivite

Les yeux sont rouges et piquants. On la reconnaît grâce à une sensation de sable dans les yeux.



L'asthme ou irritation des bronches

L'asthme intervient par crises lors d'une exposition importante à un irritant ou lors d'un effort. Elle se caractérise par une diminution du souffle, une respiration sifflante et une toux persistante causée par une obstruction partielle des bronches.



Il existe aussi des allergies provoquées par le **contact avec certaines plantes allergisantes**.

Ceci peut provoquer des réactions cutanées comme l'eczéma, l'urticaire, ou des dermatites de contact (inflammation de la peau au point de contact).

Conséquences sur la vie quotidienne et coût pour la société

Qualité de vie

L'allergie est une maladie chronique qui affecte la qualité de vie des personnes allergiques.

Les principales conséquences sur la vie quotidienne sont :

- Une restriction des activités courantes
- Des troubles du sommeil
- Une altération de la vigilance : Un test demandant en moyenne un temps de réponse de 5 millièmes de seconde chez les sujets non allergiques, en réclame en moyenne 18 chez les sujets symptomatiques non traités.
- Le développement de phénomènes infectieux (sinusites purulentes, otites...)

Coût pour la société

- Un absentéisme scolaire ou professionnel
- Coût des consultations médicales, des diagnostics et des traitements

Allergies & Plantes

Pourquoi le pollen d'une plante est-il allergisant ?

Différents facteurs jouent sur le potentiel allergisant du pollen d'une plante :

- L'allergie est causée par des particules protéiques qui sont libérées par les grains de pollen. C'est la nature de ces protéines et leur quantité qui sont responsables de l'allergie.
- La taille du pollen est importante également, car plus un pollen est petit, plus il est léger plus il restera longtemps dans l'air et plus il pourra pénétrer dans les voies respiratoires hautes.
- La quantité de pollen émise dans l'air par la plante a aussi une importance. Plus la plante produit de grains de pollen, plus le risque d'exposition allergique est élevé.

Attention à ne pas confondre le **potentiel allergisant** d'une espèce végétale qui représente la capacité de son pollen à provoquer une allergie pour une partie de la population et le **risque allergique** qui est une donnée d'impact sanitaire lié à l'exposition au pollen (aspects qualitatifs et quantitatifs). Dans ce guide nous analyserons deux facteurs : le potentiel allergisant et l'abondance de grains de pollen produit. Ces deux éléments déterminent une partie du risque allergique d'exposition qui dépend aussi de la situation géographique, de la météorologie...

Comment reconnaître les plantes aux pollens allergisants ?

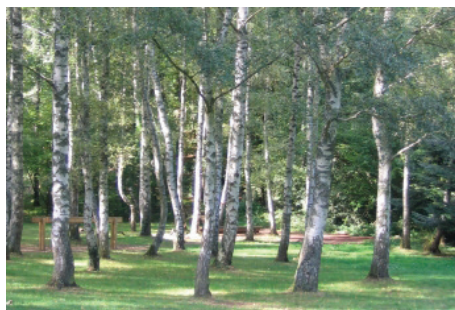
Une notion importante dans la reconnaissance des plantes allergisantes est celle du mode de dispersion du pollen de la plante, il peut être essentiellement entomophile ou anémophile.

Les espèces anémophiles

Leur pollen est transporté par le vent. La pollinisation par le vent est beaucoup plus aléatoire que celle par les insectes.

On reconnaît les plantes anémophiles grâce aux adaptations qu'elles ont développées pour augmenter leurs chances de fécondation :

A l'état naturel elles se développent généralement en **colonies mono spécifiques** pour favoriser la rencontre des gamètes.



Allergies & Plantes

Les fleurs s'épanouissent souvent **avant les feuilles** ce qui fait moins d'obstacles sur le parcours des grains de pollen.



Les fleurs sont **groupées** en grand nombre, en inflorescences, plus ou moins complexes (chatons, épis...), elles sont discrètes et de couleurs ternes, sans odeur ni nectar, elles attirent peu les insectes.



Les espèces anémophiles produisent beaucoup de **grains de pollen** pour que leur fécondation due au hasard ait plus de chance d'être efficace.



Plus abondants, car libérés par milliards de grains dans l'atmosphère, ils sont plus agressifs que les grains de pollen transportés par les insectes. **La plupart des espèces allergisantes citées dans ce guide sont anémophiles.**

Les espèces entomophiles

Leur pollen est transporté par les insectes, 80% des espèces utilisent cette méthode de pollinisation. On les reconnaît grâce à leurs fleurs très développées, colorées et odoriférantes qui attirent les insectes.



Certaines sont allergisantes, comme plusieurs Composées ou Astéraceae, mais elles déversent très peu de grains de pollen dans l'air, le risque d'allergie est donc **faible**.



Que Faire ?

Pourquoi agir en ville ?

Même si la ville, comparée à la campagne compte une végétation moins importante, l'organisme des personnes vivant en ville est plus sensible et donc plus réactif aux allergies.

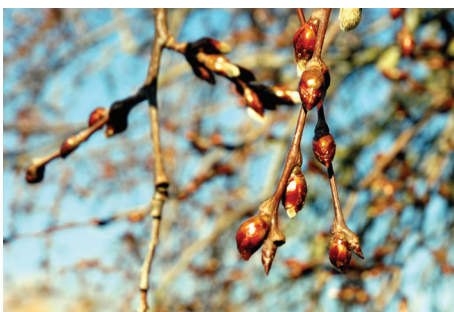
L'allergie est un problème citadin.

On parle de synergie pollution / pollen :

La pollution rend plus sensible aux allergies, elle a également un effet sur les plantes qui, stressées, pollinisent plus. De plus, certaines substances de l'air se fixent sur les grains de pollen et en modifient le potentiel allergisant.

Le potentiel allergisant

L'allergie au pollen dépend de plusieurs facteurs :



La quantité de pollens dans l'air :

plus il y a de pollen dans l'air plus une personne allergique risque de manifester une réaction.

La sensibilité des individus :

pour une personne peu allergique, une grande quantité de pollens dans l'air est nécessaire pour manifester une réaction allergique. Au contraire une personne très allergique manifesterait une réaction avec peu de pollen.

Le potentiel allergisant de chaque plante : plus il est élevé, plus la quantité de pollen nécessaire à provoquer une réaction allergique est faible.

“Le but de ce guide est de vous aider à prendre en compte ces paramètres dans la création d'aménagements paysagers.”

Que Faire ?

Les propositions qui vous sont faites sont non pas d'arrêter de planter des espèces allergisantes, mais d'éviter qu'elles se retrouvent en quantité trop importante à un endroit donné ou même à l'échelle de la ville.

Pour cela les plantes qui figurent dans ce site sont décrites sous formes de fiches, classées en fonction de **trois potentiels allergisants : faible/négligeable, moyen/modéré et fort.** Selon ces différents potentiels allergisants l'attitude à adopter n'est pas la même. La concentration d'espèces allergisantes nécessaire à déclencher une allergie est différente.



Les informations présentées dans ce site vous permettent de savoir quelle proportion d'une plante vous pouvez planter. Voici comment, pour chaque potentiel allergisant, entreprendre de limiter les allergies.

Potentiel allergisant faible/négligeable :

(Fiche verte, voir plus loin)

Cela signifie qu'il faut une très grande quantité de pollens pour déclencher une allergie et cela ne concerne que les personnes les plus sensibles. En faire la plante principale d'un aménagement crée cependant un risque d'allergie.

Potentiel allergisant moyen/modéré :

(Fiche jaune, voir plus loin)

Ces espèces peuvent être présentes de manière ponctuelle pour amener de la diversité dans des plantations, mais elles ne doivent pas représenter la majorité des espèces plantées comme dans des haies mono spécifiques ou de grands alignements.

Potentiel allergisant fort :

(Fiche Rouge, voir plus loin)

Quelques espèces suffisent à provoquer une réaction allergique.

En fonction de ces données, ce site vous propose deux manières de réduire les allergies dans les aménagements paysagers.

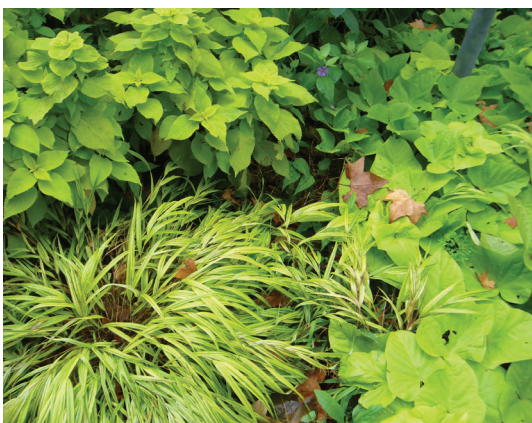
- Apporter une plus grande diversité d'espèces dans la création d'espaces.
- Avoir une méthode d'entretien adaptée à la réduction de la production de pollen.

Que Faire ?

Comment agir ?

Diversifier

Instaurer de la diversité dans les aménagements paysagers permet tout simplement de diminuer la concentration de pollens d'une même espèce dans l'air. Selon le potentiel allergisant, le degré de diversité nécessaire à réduire le risque d'allergie varie. Les espèces ayant un faible potentiel allergisant, peuvent être présentes en plus grand nombre que celles avec un fort potentiel allergisant.



De plus, les objectifs de réduction de l'allergie rejoignent ceux d'une bonne gestion des espaces verts. Diversifier les espèces, en limitant la part du platane par exemple, permet de diminuer le risque d'allergie et rend aussi le patrimoine végétal d'une ville moins sensible à une épidémie.



De même créer des haies de mélange à la place des haies de cyprès, a un effet sur l'allergie et sur la banalisation du paysage, elle permet aussi le développement d'une faune plus variée.

Entretien

On peut aussi agir sur l'entretien des espèces allergisantes. En effet, une taille régulière empêche les fleurs d'apparaître et ainsi diminue la quantité de grains de pollen émise dans l'air. Par exemple, une haie de cyprès taillée à l'automne produira moins de fleurs et donc moins de grains de pollen l'année suivante. De même tondre la pelouse empêche les graminées qui s'y trouvent de fleurir et donc de devenir allergisantes.



Tableaux de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméria du Japon	Taxodiacées	Fort
Tilleuls*	Tiliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces

** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.



LIFE13 ENV/IT/001107

Arbres & Arbustes

HERBACÉES SPONTANÉES

ESPECES	FAMILLE	POTENTIEL ALLERGISANT
Chénopodes*	Chénopodiacees	Modéré
Soude brulée		Modéré
Ambrosies*	Composées	Fort
Armoises*		Fort
Marguerites*		Faible/ Négligeable
Pissenlits*		Faible/ Négligeable
Mercuriales*	Euphorbiacées	Modéré
Plantains*	Plantaginacées	Modéré
Graminées*	Poacées	Fort
Oseilles* (Rumex)	Polygonacées	Modéré
Orties*	Urticacées	Faible/ Négligeable
Pariétaires		Fort

*plusieurs espèces

GRAMINÉES ORNAMENTALES

ESPÈCES	FAMILLE	POTENTIEL ALLERGISANT
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré

*plusieurs espèces

Le potentiel allergisant du pollen d'une espèce végétale est la capacité de son pollen de provoquer une allergie pour une partie non négligeable de la population, il peut être de 3 sortes : **-Faible ou négligeable** (anciennement 0,1 ou 2) **-Modéré** (anciennement 3) **-Fort** (anciennement 4 ou 5)

Tableaux de comparaisons de différents végétaux selon leur potentiel allergisant



Cette partie
vous propose des fiches
sur les **principaux**
genres allergisants.

Les informations présentes
dans ces fiches vous permettent
de mieux connaître
les plantes allergisantes
et de choisir comment les utiliser.

Des espèces considérées comme
ayant un pollen non allergisant
vous sont aussi données.

Ce sont des propositions
faites par des paysagistes,
elles sont données à titre indicatif
pour vous aider
à mieux diversifier
les plantations en ville.

Un tableau récapitulatif est présent
pour vous permettre
en un clin d'œil de vérifier
si une plante que vous désirez
planter est allergisante.

GUIDE D'INFORMATION
Végétation
en ville



Mode d'emploi



Potentiel allergisant : **Modéré**

Le potentiel allergisant est défini à partir de certaines caractéristiques du pollen, il a été établi à partir d'informations fournies par des capteurs de pollens et d'après l'intensité des symptômes observés chez les patients atteints de pollinose. Cette notion est différente du risque allergique qui dépend de nombreux facteurs comme la quantité de pollen émis par un arbre, le nombre d'arbres allergisants, la période de l'année, la météorologie...

Cependant il y a un lien entre potentiel allergisant et risque d'allergie, plus le potentiel allergisant est fort plus une petite quantité de pollen suffit à déclencher une réaction allergique.

Potentiel allergisant faible/négligeable : Cela signifie qu'il faut une très grande quantité de pollens pour déclencher une allergie et cela ne concerne que les personnes les plus sensibles. En faire la plante principale d'un aménagement crée cependant un risque d'allergie.

Potentiel allergisant modéré : Ces espèces peuvent être présentes de manière ponctuelle pour amener de la diversité dans des plantations, mais elles ne doivent pas représenter la majorité des espèces plantées comme dans des haies mono spécifiques ou de grands alignements.

Potentiel allergisant fort : Quelques espèces suffisent à provoquer une réaction allergique.

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.

Pollinisation anémophile : le transport du pollen se fait par le vent. Cette pollinisation faite au hasard et peu efficace oblige les plantes à émettre de grandes quantités de grains de pollen dans l'air. On retrouve donc de grandes quantités de pollen dans l'air

Pollinisation entomophile : le transport du pollen d'un arbre à l'autre se fait par les insectes qui vont de fleurs en fleurs. Peu de grains de pollen circulent dans l'air. Il y a seulement des risques d'allergies de proximité.

Taille d'un grain de pollen 35µm : Pollen assez gros, dispersion moyenne.

Plus le pollen est petit plus il reste longtemps dans l'air et plus il pénètre loin dans les voies respiratoires hautes.

Abondance dans les capteurs : 1/3

Cette donnée correspond à la quantité de pollen que l'on retrouve dans les capteurs du RNSA. Elle donne une indication de la quantité de pollens présents dans l'air.

GUIDE D'INFORMATION
Végétation
en ville

ACER ERABLE *Famille des Aceraceae*



Potentiel allergisant : Faible/Négligeable
Concerne tous les érables

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation entomophile et parfois anémophile selon les espèces : la quantité de grains de pollen dans l'air dépend du type de pollinisation. Le plus souvent, le pollen ne voyage pas beaucoup dans l'air.
 Taille d'un grain de pollen 35µm : pollen assez gros, dispersion moyenne.
 Abondance dans les capteurs : 1/3

Vous pouvez aussi planter :

Haie

Cornus mas L.

Cornouiller mâle : abondante floraison jaune très précoce. Il est rustique et supporte bien la taille, même sévère.

Alignement

Malus sieboldii (Reg.) Rehd

Pommier d'ornement : son feuillage ressemble à celui de l'Acer ginnala. Pour petits alignements, apporte un feuillage léger.

Ornement

Chionanthus virginicus L.

Arbre de neige : cet arbre à l'écorce grise décorative a aussi de jolies fleurs blanches en panicules retombantes, légèrement parfumées.

Cornus controversa 'Variegata'

Cornouiller panaché : coloration automnale rouge orange, il a des fleurs blanches en grand nombre.

Liquidambar styraciflua L.

Copalme d'Amérique : le feuillage est très décoratif et prend de belles couleurs en automne, il est souvent confondu avec celui de l'érable.

Prunus serrula Franch.

Cerisier du Tibet : écorce décorative, port arrondi.



GUIDE D'INFORMATION
Végétation
 en ville

POLLINISATION
 De Mars à Mai

CONSEIL

L'allergie au pollen d'érable est rare, elle ne touche que les personnes les plus sensibles. De plus c'est une allergie de proximité, si l'arbre n'est pas en contact direct avec la population, il n'y a pratiquement pas de risque d'allergie.

Attention *Acer negundo L.* est une espèce invasive en France.

ALNUS AULNE *Famille des Betulaceae*



Potentiel allergisant : Fort
Concerne tous les aulnes

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.

Taille d'un grain de pollen inférieure à 30µm : bonne dispersion.

Abondance dans les capteurs : 3/3

Ses chatons déversent de grandes quantités de grains de pollens dans l'air. Le risque d'allergie est donc important.

Vous pouvez aussi planter :

Alignement

Sophora japonica L.

Pagode japonaise : il a un feuillage léger.

Panicules de fleurs blanc crème. C'est un bon arbre d'alignement, très rustique. Il résiste à la pollution et à la sécheresse et supporte bien la taille.

Ornement

Pyrus calleryana 'Bradford'

Le poirier de Chine 'Bradford' : teinte rouge intense de novembre à décembre. Floraison blanche à ombelle.

Pyrus calleryana 'Chanticleer'

Le poirier de Chine 'Chanticleer' : le port ressemble à celui de l'aulne. Il est plus résistant à la sécheresse. Feuilles vertes allongées pointues.

Fixation de berges

Taxodium distichum L.C. Rich

Cyprés chauve : port conique pour ce beau conifère qui monte jusqu'à 20 mètres. Feuillage rouge orangé à l'automne. Il peut se développer en milieu inondé grâce à ses pneumatophores qui permettent à ses racines de respirer.



GUIDE D'INFORMATION
Végétation
 en ville

POLLINISATION
 Février

BETULA BOULEAU *Famille des Betulaceae*



Potentiel allergisant : Fort
Concerne tous les bouleaux

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.

Taille d'un grain de pollen 20µm : très bonne dispersion.

Abondance dans les capteurs : 3/3

Ses chatons déversent de grandes quantités de grains de pollen dans l'air et il est très allergisant. Le risque d'exposition allergique est donc très important.



Vous pouvez aussi planter :

Alignement

Celtis occidentalis L.

Micocoulier : cet arbre peut mesurer 20 m, il prodigue une ombre diffuse, résiste à la chaleur estivale du milieu urbain.

Le micocoulier ne connaît par ailleurs aucune maladie et nécessite peu d'entretien.

Ornement

Malus 'Red-jade'

Pommier pleureur : port pleureur.

Prunus maackii 'Amber Beauty'

Cerisier de Mandchourie : écorce décorative jaune qui se desquame et floraison avant-gauche.

Pyrus salicifolia 'Pendula'

Poirier à feuille de saule : port pleureur plus accentué que le *Betula pendula* 'Youngii'. Il a de petites feuilles qui font un feuillage léger.



GUIDE D'INFORMATION
Végétation
 en ville

POLLINISATION
 Avril

BROUSSONETIA Mûrier à papier *Famille des Moraceae*



Potentiel allergisant : Fort

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.
Taille d'un grain de pollen 12µm : les grains sont très légers, ils restent longtemps en suspension dans l'air.
Abondance dans les capteurs : 2/3

Vous pouvez aussi planter :

Alignement

Clerodendron trichotomum Thunb.

Clérodendron : fleurs blanches à calice rouge, odorantes qui attirent les papillons. Fruits originaux bleus à reflets rouges.

Ornement

Morus kagayamae Koidz.

Mûrier à feuilles de platane : arbre plus petit que le Broussonetia. Très grandes feuilles vert foncé, brillantes et découpées. Peu rustique.

Paulownia tomentosa (Thunb.) Steudel

Paulownia tomenteux ou impérial : arbre à grand développement qui toutefois n'atteint pas la taille du platane. De grandes feuilles offrent un feuillage important. Les fleurs sont mauves et en panicule. De croissance rapide, il résiste bien à la pollution.



CONSEIL

Le mûrier à papier est une espèce dioïque, c'est-à-dire que les fleurs mâles et femelles se trouvent sur des arbres différents. En plantant uniquement des plantes femelles, on résout le problème de cette allergie.

GUIDE D'INFORMATION
Végétation
en ville

POLLINISATION
Mai Juin

CARPINUS CHARME *Famille des Betulaceae*



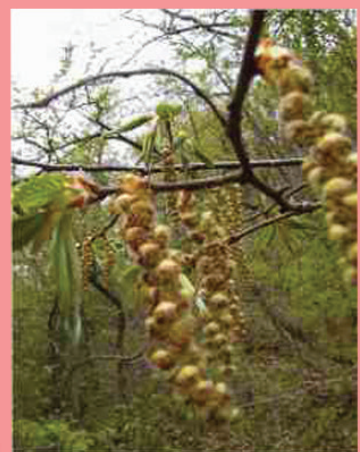
Potentiel allergisant : Fort

Concerne tous les charmes

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.
Taille d'un grain de pollen supérieure à 40µm : dispersion dans l'air moyenne.
Abondance dans les capteurs : 2/3

Vous pouvez aussi planter :



Haie

***Amelanchier canadensis* (L.) Medik.**

Amélanhchier : rustique et peu exigeant sur la nature du sol et l'exposition. Fleurs assez grandes, souvent teintées de rose. Feuillage coloré à l'automne.

Ornement

***Malus toringoides* (Rehder) Hughes**

Pommier d'ornement : très belle floraison, une année sur deux. Fruits ronds d'un jaune orangé.

CONSEIL:

Le charme est souvent utilisé pour faire des haies mono spécifiques.
La haie de mélange est une bonne alternative pour éviter les problèmes d'allergies.
Diversifier les essences permet de diminuer la concentration de grains de pollen dans l'air et ainsi réduit le risque d'exposition allergique.

GUIDE D'INFORMATION
Végétation
en ville

POLLINISATION

De mars à avril

CASTANEA CHATAIGNER *Famille des Fagaceae*



Potentiel allergisant : Faible/Négligeable
Concerne tous les châtaigner

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.
 Taille d'un grain de pollen 15µm : très bonne dispersion. Les grains sont très légers, on les retrouve loin et ils restent longtemps en suspension dans l'air.
 Abondance dans les capteurs : 3/3

Ses chatons dressés émettent de grandes quantités de pollens dans l'air.
 Même si le potentiel allergisant est faible, l'abondance de grains de pollen présents dans l'atmosphère augmente le risque d'allergie.

Vous pouvez aussi planter:

Ornement

Aesculus hippocastanum L.

Marronnier blanc : bel arbre à grand développement. Rustique mais sensible à l'araignée rouge et à la sécheresse.



GUIDE D'INFORMATION
Végétation
 en ville

POLLINISATION
 Juin

CORYLUS NOISETIER *Famille des Betulaceae*



Potentiel allergisant : Fort
Concerne tous les noisetiers

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.
 Taille d'un grain de pollen 20µm : très bonne dispersion dans l'air.
 Abondance dans les capteurs : 2/3

Vous pouvez aussi planter :

Haie *Syringa vulgaris L.*

Lilas sauvage : rustique et vigoureux, il apporte une floraison en grosses panicules odorantes dans une haie de mélange.

Ornement *Cercis siliquastrum L.*

Arbre de Judée : belle floraison rose avant l'apparition des feuilles. Feuilles attrayantes.



CONSEIL

Le noisetier est une espèce beaucoup plantée dans les haies de mélange. La diversification des haies permet de lutter efficacement contre les allergies. Veillez tout de même à ne pas trop mettre d'espèces allergisantes comme le noisetier dans la composition de la haie.

GUIDE D'INFORMATION
Végétation
 en ville

POLLINISATION
 Février / Mars

CUPRESSUS CYPRES Famille des Cupressaceae



Potentiel allergisant : Fort

Seules les espèces suivantes sont allergisantes :

Cupressus sempervirens L. : pollinisation en mars / avril.
Cupressus arizonica Greene : pollinisation en janvier / février.

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité très importante de grains de pollen dans l'air.
 Taille d'un grain de pollen de 35µm : dispersion dans l'air moyenne.
 Abondance dans les capteurs : 3/3

Les cyprès non allergisants :

***Cupressus glabra* Sudworth**
 Cyprès blanc de l'Arizona
***Cupressus macrocarpa* Hartweg**
 Cyprès de Monterey
***Cupressocyparis x leylandii* Dall. Jacks.**
 Cyprès de Leyland

Vous pouvez aussi planter :

Haie

Fusains : *Euonymus japonicus* (Celastracées) Fusain du Japon (vert et rustique) et son cultivar *E. japonicus*.
 'Latifolius Albomarginatus' (assez rustique à feuilles vert foncé, largement marginées de blanc).

Photinia (Rosacées): la plupart de Photinias sont à feuilles persistantes souvent rouges à l'état jeune :
 Photinia x fraseri cultivars 'Red Robin et Birminbham, P. daviana, P. serratifolia...

***Eleagnus x ebbingei* (Elaeagnacées)** chalef à feuille gris plombé dessus et argenté dessous, petites fleurs blanches parfumées. Le cultivar 'Gildt Edge' a des feuilles bordées de jaune et 'Limelight', une grande tache jaune au milieu.

***Osmanthus fragrans* (Oléacées)** Olivier odorant a des fleurs très parfumées. Ilex (Aquifoliacées). Les nombreuses formes de houx supportent bien les tailles même sévères.

***Viburnum tinus* (Caprifoliacées)** Laurier-tin se couvre d'inflorescence de fleurs blanches issus de boutons roses en hiver jusqu'au printemps.

Ornements

***Calocedrus decurrens* (Torr) Florin** : Cèdre blanc : port pyramidal étroit, feuillage en palmes vert foncé. Très rustique et sans exigence.



Végétation en ville

GUIDE D'INFORMATION

POLLINISATION
 De février à avril

CONSEIL

Les cyprès sont souvent utilisés pour faire des haies mono spécifiques. La haie de mélange est une bonne alternative pour éviter les problèmes d'allergies. Diversifier les essences permet de diminuer la concentration de grains de pollen dans l'air et ainsi réduit le risque d'exposition allergique.

CONSEIL D'ENTRETIEN

Une taille tardive en décembre ou janvier permet d'éliminer une bonne partie des cônes mâles qui sont en périphérie et ainsi diminue considérablement la quantité de grains de pollen produite.

FAGUS HÊTRE *Famille des Fagaceae*



Potentiel allergisant : Modéré

Concerne tous les hêtres

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.
 Taille d'un grain de pollen 43µm : dispersion moyenne.
 Abondance dans les capteurs : 2/3



Vous pouvez aussi planter :

Berges

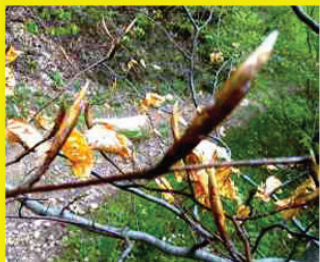
Pterocarya stenoptera 'Fern Leaf'

Ptérocaryer de Chine : grand arbre qui supporte bien la pollution.

Ornement

Ginkgo Biloba L.

Arbre aux 40 écus : très beau feuillage prenant à l'automne une teinte jaune doré.



GUIDE D'INFORMATION
Végétation
 en ville

POLLINISATION
 D'avril à mai

FRAXINUS FRÊNE *Famille des Oleaceae*



Potentiel allergisant : Fort

Concerne tous les frênes

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.

Taille d'un grain de pollen environ 25µm : bonne dispersion.

Abondance dans les capteurs : c'est *Fraxinus excelsior* L. que l'on retrouve en plus grande quantité dans l'air avec une abondance de 3/3 dans les capteurs. On rencontre moins *Fraxinus ornus* L. (abondance dans les capteurs: 1/3).

Vous pouvez aussi planter :

Berges

Pterocarya fraxinifolia (Poiret) Spach

Noyer du Caucase : grand arbre à large couronne, aime les terrains humides. Attention aux racines traçantes.

Alignement

Fraxinus Angustifolia Yahlsueb. ou *Fraxinus oxycarpa*

Frêne à feuilles étroites : ce Frênes fleuri très peu et ne produit donc pas beaucoup de grains de pollen.

Prunus avium (L.) Moench

Merisier : cet arbre très rustique offre une floraison blanche au printemps et se colore en rouge orangé à l'automne. Ecorce acajou sombre marqué de bandes transversales.

Ornement

Gleditsia triacanthos 'Inermis'

Févier d'Amérique : arbre majestueux à port arrondi. Feuillage composé léger. Il n'a pas d'épine et supporte bien la pollution.

Sorbus domestica L.

Cormier ou sorbier domestique : cet arbre rustique de 18 à 20m a des feuilles découpées. Ces fruits (les cormes) sont comestibles.

Zelcova serrata (Thunb.)

Zelkova du Japon : feuilles vert clair, longues et pointues qui deviennent rouge à l'automne.

Grand arbre rustique qui résiste à la sécheresse et à la chaleur.

CONSEIL

Le frêne peut porter indifféremment des fleurs hermaphrodites, des fleurs mâles et des fleurs femelles. Mais on trouve également des arbres exclusivement mâles ou femelles. Les pollens de frêne ont un potentiel allergisant élevé : choisir des espèces femelles, qui ne produisent pas de grains de pollen, est une bonne solution pour supprimer les problèmes d'allergies.

GUIDE D'INFORMATION
Végétation
en ville

POLLINISATION

D' avril à Mai

JUGLANS NOYER *Famille des Juglandaceae*



Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.
 Taille d'un grain de pollen 40µm : dispersion moyenne.
 Abondance dans les capteurs : 1/3

Vous pouvez aussi planter :

Alignement

Carya ovata (Mill.) K.Koch

Caryier blanc : grand arbre aux feuilles plus petites mais similaires.
 Belles couleurs automnales. Possède aussi des noix.
 S'adapte à tous types de sol.

Nyssa sylvatica Marsh.

Nyssa sylvestre : arbre à grand développement.
 Beau feuillage automnal et fruits bleutés.

Ornement

Magnolia grandiflora L.

Magnolia à grandes fleurs : bel arbre au feuillage vernissé persistant,
 sent bon et supporte bien la taille.

Pterocarya caucasica C.A. Mey

Pterocarier du Caucase : très bel arbre mais qui semble souffrir de la pollution de l'air.

GUIDE D'INFORMATION
Végétation
 en ville

POLLINISATION

De mai à juin

JUNIPERUS GENEVRIER *Famille des Cupressaceae*



Potentiel allergisant : **Modéré**

Juniperus oxycedrus, genévrier oxycèdre ou cade : moyen

Juniperus ashei : fort

Juniperus communis, genévrier commun : faible

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.

Taille d'un grain de pollen 35µm : dispersion moyenne.

Vous pouvez aussi planter :

Plantes de rocailles

***Chamaecyparis pisifera* (Siebold & Zucc.) Endl.**

Faux cyprès : conifère ornemental très utilisé sous de multiples formes.

Supporte mal l'atmosphère des villes.

***Microbiota decussata* Kom.**

Cyprès de Russie : cupressacée de forme étalée, vigoureux et rustique.

Ornement

***Chamaecyparis lawsoniana* Parl.**

Cyprès de Lawson : il existe un très grand nombre de variantes.

***Picea omorica* Pancié.**

Épicéa de Serbie : utilisé comme arbre d'ornement à cause de sa forme pyramidale très effilé.



CONSEIL

Le genévrier est souvent utilisé pour faire des haies mono spécifiques. La haie de mélange est une bonne alternative pour éviter les problèmes d'allergies. Diversifier les essences permet de diminuer la concentration de grains de pollen dans l'air et ainsi réduit le risque d'exposition allergique.

CONSEIL D'ENTRETIEN

Pour les haies déjà présentes une taille tardive permet d'éliminer une bonne partie des cônes mâles et ainsi diminue considérablement la quantité de grains de pollen produite.

GUIDE D'INFORMATION
Végétation
en ville

POLLINISATION

De avril à mai

LIGUSTRUM TROËNE *Famille des Oleaceae*

Potentiel allergisant : Modéré

Concerne tous les troènes



Caractéristiques du pollen :

Pollinisation entomophile : peu de grains de pollen se retrouvent dans l'air. Allergie de proximité.
Abondance dans les capteurs : 1/3

Vous pouvez aussi planter :

Haie

Elaeagnus x. ebbingei Boom

Chalef de Ebbing : feuillage persistant. Croissance rapide et beau feuillage. Plus original, *Elaeagnus umbellata* Thunb., l'olivier d'automne, arbuste élégant avec des fruits rouge-orangé vifs qui sont décoratifs et abondants en fin de saison.

Euonymus japonica Thunb.

Fusain vert ou fusain du Japon : feuillage persistant vert luisant, il est rustique et résiste bien à la pollution. Il existe de nombreuses autres variétés offrant une diversité d'usage et d'aspect.

Osmanthus armantus Diels

Osmanthe delavay : très rustique en ville. Feuilles denses, coriaces, presque épineuses. Floraison odorante.

Rhamnus alaternus 'Argenteovariegatus'

Alaterne : petit feuillage persistant, marginé de blanc crème. Port buissonnant très ramifié. Croissance rapide.



CONSEIL

Le troène provoque une allergie de proximité, le placer en retrait par rapport au passage de personnes diminue le risque allergique. Une taille régulière limite la floraison.
Il peut provoquer des allergies cutanées à son contact. Prévoir des gants pour son maniement.

GUIDE D'INFORMATION
Végétation
en ville

POLLINISATION

De juin à juillet

OLEA OLIVIER *Famille des Oleaceae*



Potentiel allergisant : Fort
Concerne tous les oliviers

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile: quantité importante de grains de pollen.
 Taille d'un grain de pollen environ 25µm : bonne dispersion.
 Abondance dans les capteurs : 2/3 en Provence et Cote d'Azur

Vous pouvez aussi planter :

Ornement

Elaeagnus angustifolia L.

Olivier de bohème, Chalef :
 ces feuilles argentées rappellent l'olivier.
 Fleurs très parfumées.
 Les fruits sont comestibles mais à chair farineuse.
 Supporte bien la sécheresse mais est un calcifuge strict.

Pyrus eleagrifolia 'compacta'

Poirier : arbre de taille moyenne.
 Son feuillage rappelle celui de l'olivier.
 Il convient pour tous types de sol et résiste à la chaleur
 et la sécheresse.



CONSEIL D'ENTRETIEN

Une taille tardive, qu'il supporte bien,
 réduit la quantité de grains de pollen dans
 l'air. Il peut être taillé jusqu'en avril.

GUIDE D'INFORMATION
Végétation
 en ville

POLLINISATION
 De mai à juin

OSTRYA CHARME-HOUBLON *Famille des Betulaceae*



Potentiel allergisant : Faible/Négligeable

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.
Taille d'un grain de pollen environ 24µm : bonne dispersion.
Abondance dans les capteurs : 1/3



Vous pouvez aussi planter :

Alignement

Parrotia persica C.A. Mey.

Parrotie de Perse : son écorce ressemble à celle du platane.
Fleurs rouges s'épanouissant avant les feuilles.
Très belles couleurs automnales.

GUIDE D'INFORMATION
Végétation
en ville

POLLINISATION
De mars à avril

PLATANUS **PLATANE** *Famille des Platanaceae*



Potentiel allergisant : **Fort**

Concerne tous les platanes

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen.

Taille d'un grain de pollen environ 20µm : bonne dispersion.

Abondance dans les capteurs : 3/3

Les fibres de son fruit provoquent également des irritations qui touchent aussi les personnes non allergiques.



Vous pouvez aussi planter:

Alignement

***Zelkova carpinifolia* K.Koch ou *Zelkova crenata* Spach**

Orme du Caucase : les feuilles sont proches de celles du charme.

Forme arrondie.

Ecorce décorative.

GUIDE D'INFORMATION
Végétation
en *ville*

POLLINISATION

D'avril à Mai

POPULUS PEUPLIER *Famille des Salicaceae*



Potentiel allergisant : Faible/Négligeable

Concerne tous les peupliers

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.

Taille d'un grain de pollen environ 30µm : bonne dispersion.

Abondance dans les capteurs : 3/3

Les fibres de son fruit provoquent également des irritations qui touchent aussi les personnes non allergiques.

Vous pouvez aussi planter :

Ornement

Catalpa speciosa (Warder)

Catalpa élégant : grand arbre à croissance rapide.

Fleurs en panicules blanches et fruits en gousse.

Adapté à des températures chaudes où il offrira une ombre dense grâce à ses grandes feuilles.



CONSEIL

Les peupliers sont des espèces dioïques, c'est-à-dire que les plantes mâles et les plantes femelles sont différentes. En ne plantant que des arbres femelles, il n'y a aucun problème d'allergie.

GUIDE D'INFORMATION
Végétation
en ville

POLLINISATION

Avril

QUERCUS CHÊNE *Famille des Fagaceae*



Potentiel allergisant : **Modéré**

Concerne tous les chênes

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen.
Taille d'un grain de pollen de 30 à 40µm : bonne dispersion.
Abondance dans les capteurs : 2/3

Vous pouvez aussi planter :

Alignement

Liriodendron tulipifera L.

Tulipier de Virginie : arbre de 15 à 20 m au port arrondi ou colonnaire.
Petite feuilles à quatre lobes. Belles couleurs automnales jaune or.

Ornement

Prunus avium

Merisier : grand arbre au feuillage vert luisant et aux fleurs blanches en grappes.
Couleurs automnales rouge orangé. Résiste à la sécheresse et à l'humidité.

GUIDE D'INFORMATION
Végétation
en ville

POLLINISATION

Selon les espèces
d'avril à juin

SALIX SAULE *Famille des Salicaceae*



Potentiel allergisant : **Modéré**

Concerne tous les saules

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile et entomophile : la quantité de pollen dans l'air dépend du type de pollinisation, ce sont les plantes anémophiles qui émettent le plus de grains de pollen pollens dans l'air.

Taille d'un grain de pollen 19µm : très bonne dispersion.

Abondance dans les capteurs : 2/3

Vous pouvez aussi planter:

Haie

Celtis sinensis Pers.

Micocoulier de chine : espèce à végétation dense et feuillage luisant.

Tous types de sols, espèce rustique.

Cotoneaster Salicifolius 'Pendulus'

Cotonéaster à feuille de saule : très vigoureux et très décoratif, il monte jusqu'à 5 mètres.

Fixation de berge

Cornus stolonifera 'Kelsey'

Cornouiller stolonifère : plante couvre-sol avec la même densité que *Salix arenaria L.* Supporte bien l'humidité. Bois rose orangé, belle coloration automnale.



CONSEIL

La gestion des saules en têtard peut réduire les problèmes d'allergie. Coupés tous les 3 ans, ils ne produisent quasiment pas de fleurs. De plus les jeunes rameaux sont les plus décoratifs.

Bon à savoir

Les saules sont des espèces dioïques, c'est-à-dire que les plantes mâles et les plantes femelles sont différentes. En ne plantant que des arbres femelles, il n'y a aucun problème d'allergie. Cependant, la sélection de plantes mâles ou femelles, n'est pas toujours possible en pépinière. *Salix caprea L.* est une espèce dont on peut choisir facilement le genre en pépinière.

GUIDE D'INFORMATION
Végétation
en ville

POLLINISATION

Selon les espèces
d'Avril à Mai

THUJA THUYA *Famille des Cupressaceae*



Potentiel allergisant : Faible/Négligeable

Concerne tous les thuyas

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile :
quantité importante de grains de pollen dans l'air.

Vous pouvez aussi planter :

Haie

***Chamaecyparis lawsonia* Parl.**

Cyprès de Lawson : un des arbres les plus abondants de tous nos parcs et jardins. Il existe un très grand nombre de variantes.

Ornement

Fusains : *Euonymus japonicus* (Célastracées) Fusain du Japon (vert et rustique) et son cultivar *E.japonicus*.

'*Latifolius Albomarginatus*' (assez rustique à feuilles vert foncé, largement marginées de blanc).

***Photinia* (Rosacées)**: la plupart de Photinias sont à feuilles persistantes souvent rouges à l'état jeune : *Photinia x fraseri* cultivars 'Red Robin et Birminbham, *P. daviana*, *P. serratifolia*...

***Eleagnus x ebbingei* (Elaeagnacées)** chalef à feuille gris plombé dessus et argenté dessous, petites fleurs blanches parfumées. Le cultivar 'Gildt Edge' a des feuilles bordées de jaune et 'Limelight', une grande tâche jaune au milieu.



CONSEIL

Le Thuya est souvent utilisé pour faire des haies mono spécifiques. La haie de mélange est une bonne alternative pour éviter les problèmes d'allergies. Diversifier les essences permet de diminuer la concentration de grains de pollen dans l'air et ainsi réduit le risque d'exposition allergique.

CONSEIL D'ENTRETIEN

Une taille tardive permet d'éliminer une bonne partie des cônes mâles et ainsi diminue considérablement la quantité de grains de pollen produite.

GUIDE D'INFORMATION
Végétation
en ville

POLLINISATION

D'avril à Mai

TILIA TILLEUL *Famille des Tiliaceae*



Potentiel allergisant : **Modéré**

Concerne tous les tilleul

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation entomophile : peu de grains de pollen dans l'air. Allergie de proximité

Abondance dans les capteurs : 1/3

Vous pouvez aussi planter :

Alignement

***Albizia julibrissin* Duraz**

Arbre de soie : arbre élégant à allure exotique.
Belle floraison persistant longtemps.

Ornement

***Malus tschonoskii* (Maxim). Schneid.**

Pommier sauvage : espèce très rustique qui a un très beau feuillage automnal.

***Celtis australis* L.**

Micocoulier de Provence : bel arbre d'ombrage à la forme arrondie.
Craint les fortes gelées.

***Davidia involucrata* Baill.**

Arbre aux mouchoirs : son port ressemble à celui d'un tilleul et son feuillage, ses fleurs et ses fruits lui donnent toute son originalité : ses fleurs sont jaunes et petites.
Elles sont masquées par des bractées blanc crème de 15 à 20 cm.



CONSEIL

A cause de l'allergie de proximité, il est déconseillé de le planter en alignement sur des voies fréquentées par des piétons ou en contact direct avec les personnes, mais plutôt dans un massif ou dans une composition où l'accès est limité. Les tilleuls supportent bien la taille, ce qui les empêche de fleurir.

GUIDE D'INFORMATION
Végétation
en ville

POLLINISATION
De juin à juillet

ULMUS *ORMES* Famille des *Ulmaceae*



Potentiel allergisant : Faible/Négligeable
Concerne tous les ormes

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation entomophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.

Taille d'un grain de pollen inférieure à 35µm : dispersion moyenne.

Abondance dans les capteurs : 1/3



Vous pouvez aussi planter :

Alignement

Catalpa bignonioides Walt.

Catalpa commun : il a de grandes feuilles épaisses qui produisent une ombre dense. Supporte bien les atmosphères polluées.

Ornement

Sorbus aria Crantz.

Alisier Blanc : port érigé. Fleurs blanches abondantes. Fruits rouges. Belles couleurs automnales.

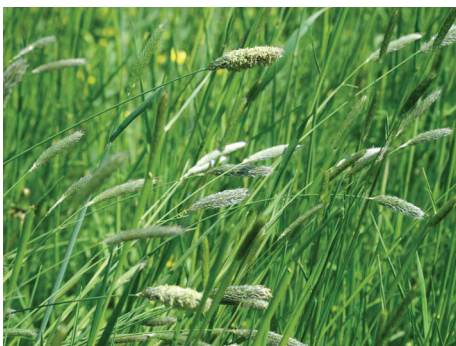
GUIDE D'INFORMATION
Végétation
 en ville

POLLINISATION
 Mars

Plantes & Herbacées

Les Graminées ou Poacées

Les graminées correspondent à la famille des Poacées, elles regroupent un très grand nombre de genres et d'espèces qui sont tous allergisants. Cependant, on peut distinguer trois types de graminées : les graminées cultivées, les graminées ornementales et les graminées sauvages. Elles n'ont pas les mêmes caractéristiques et provoquent les allergies de manières différentes.



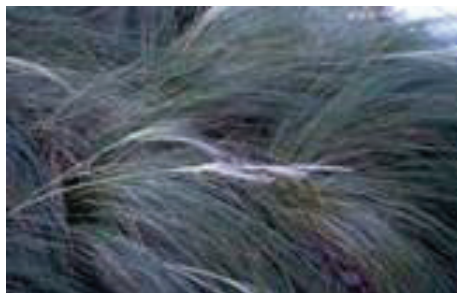
Les graminées ornementales

Elles sont de plus en plus utilisées dans les villes. Vivaces, elles sont très décoratives, mais comme les autres Poacées, leur potentiel allergisant est très élevé. Cependant, certaines espèces peuvent être plantées sans que le risque soit trop important.

En effet, dans le choix des graminées ornementales on doit s'inquiéter de la nature de la floraison et donc par conséquent de la production de pollen.

Les graminées cultivées

Les graminées cultivées ont un potentiel allergisant fort, mais leur abondance dans l'air est assez réduite par le fait que ces variétés sélectionnées ont un pollen gros et lourd qui voyage très peu. Plusieurs de ces espèces sont cléistogames, c'est-à-dire que la fleur ne s'ouvre pas pour favoriser une auto-fécondation. C'est le cas par exemple du blé qui libère donc très peu de grains de pollen. L'allergie déclenchée par ces espèces est donc une allergie de proximité.



<http://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationville/PDF/graminees-ornementales.pdf>

Plantes & Herbacées

On peut choisir des espèces qui ne font pas beaucoup de fleurs ou des espèces qui ne fleurissent pas souvent. Un bon moyen pour cela est de privilégier les espèces dont l'intérêt décoratif est lié au feuillage, ces plantes ont souvent des floraisons peu importantes et ainsi émettent moins de grains de pollen dans l'atmosphère.

Les graminées sauvages

Contrairement aux graminées ornementales, les graminées que l'on retrouve dans les pelouses, les prairies, déversent beaucoup de grains de pollen dans l'atmosphère. Ce sont elles principalement qui sont responsables des allergies aux graminées. On compte, par exemple, 5 allergènes dans le pollen d'un Ray-grass (*Lolium perenne* L.). Pour éviter une pollinisation trop importante, il suffit de tondre les pelouses, de faucher les prairies deux fois par an pour éviter que les plantes fleurissent.



Les Composées ou Astéracées

La majorité des Composées ont un potentiel allergisant moyen. Le risque allergique est pourtant faible car les quantités présentes en ville sont négligeables et parce qu'elles sont pour la plupart entomophiles (leur pollen est transporté par les insectes). On trouve donc peu de grains de pollen de Composées dans l'air. Les seuls risques d'allergies possibles sont des allergies de proximité.

Il y a cependant deux espèces appartenant à la famille des composées qui sont particulièrement allergisantes :

Ambrosia artemisiifolia L.

Ambrosie annuelle
Potentiel allergisant : **fort**
Abondance : 2/3
dans la région Lyon
et vallée du Rhône
Fiche ambrosie



Pour plus d'information sur l'ambrosie vous pouvez consulter le site internet :

www.ambrosie.info

AMBROISIE

Potentiel allergisant : Fort

L'ambroisie à feuille d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia* L.) est reconnue comme faisant partie des espèces envahissantes en France. Elle n'est pas encore présente sur tout le territoire mais son expansion est à surveiller avec attention. Cette plante est très allergisante et produit beaucoup de grains de pollen.

Comment reconnaître un plant d'ambroisie?

Afin de lutter au mieux il faut la prendre en compte dès son installation et pour cela savoir la reconnaître aux différentes étapes de son développement.

Plantule :

Feuilles opposées de teinte vert franc.
Limbes duveteux et divisés.
Nervures blanchâtres.
Base de la tige violacée



Plante adulte :

Port en buisson avec une hauteur moyenne de 70 cm.
Feuilles divisées, vert uniforme des deux côtés, sans odeur au froissement.
Tige ramifiée dès la base, ramification opposée à la base et alternée dans le haut.



Attention à ne pas confondre l'ambroisie avec l'armoise annuelle qui est très proche. Un bon moyen de les différencier est l'odeur de la plante : l'armoise annuelle est odorante alors que l'ambroisie ne l'est pas.

Cycle annuel de l'ambroisie

Août : Floraison. Risque allergique très fort.

Septembre à octobre : Production de graines. Les graines d'ambrosies sont très résistantes et peuvent être transportées par des engins, l'eau ou les animaux, ce qui participe à la dissémination de la plante.

Que faut-il faire?

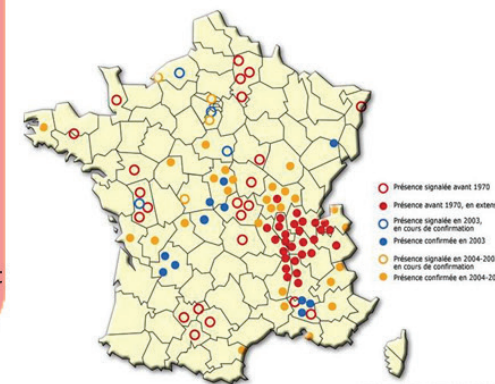
L'empêcher de pousser. L'ambroisie est une espèce pionnière qui n'aime pas la concurrence végétale. On peut donc empêcher son apparition en diminuant les surfaces de sols nus, abandonnés, privés de végétation. On peut planter des espèces couvrantes ou recouvrir le sol de paillis, d'écorces, de graviers ou mettre une toile de protection. De manière générale il faut éviter les désherbants qui suppriment la concurrence et favorise son apparition.

L'élimination est la seule solution une fois que la plante est présente, il faut agir avant la floraison de la plante pour éviter qu'elle émette du pollen ou qu'elle fasse des graines. On peut l'arracher à la main, c'est la solution la plus efficace, mais sur d'importantes surfaces elle peut être fauchée. L'important est qu'elle ne fleurisse pas.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

Répartition du risque allergique :

L'expansion de l'ambroisie se fait principalement par le vecteur humain par l'intermédiaire des transports de terres mais aussi par des engins de travaux publics et de travaux agricoles. Elle peut aussi se faire par voie d'eau et par les animaux.



© POLLEN/AZUR MULTIMEDIA 2005

Plantes & Herbacées

Artemisia vulgaris L.

Armoise commune
Potentiel allergisant : **fort**
Abondance : 2/3
Plusieurs espèces
d'armoise poussent spontanément en Europe.



Les plantes spontanées

Les espèces suivantes croissent naturellement dans les villes et sont aussi allergisantes :

Chenopodium album L.

Chénopode blanc
Potentiel allergisant : **modéré**
Abondance : 1/3
Plusieurs espèces de Chénopodes poussent spontanément en Europe.



Rumex acetosa L.

Oseille sauvage
Potentiel allergisant : **modéré**
Abondance : 1/3



Parietaria judaica L.

Pariétaire diffuse
Potentiel allergisant : **fort**
Abondance : 3/3
Les allergies aux Pariétaires sont plus fréquentes dans le sud de la France que dans le Nord.



Plantago lanceolata L.

Plantain lancéolé
Potentiel allergisant : **modéré**
Abondance : 1/3 ou 2/3
Plusieurs espèces de Plantains poussent spontanément en Europe.



Ricinus communis L.

Ricin
Potentiel allergisant : **modéré**
Cultivé parfois en ornement, le ricin est une grande plante herbacée traitée en annuelle.



La réduction des plantes spontanées allergisantes, passe par une prise en charge des espaces libres. Il faut éviter de laisser sans entretien des espaces en friche, des bordures de routes, des terrains vagues et des terrains où se déroulent les chantiers, car ces espaces sont propices à leur développement.

Il est possible, même si c'est de manière provisoire, de planter à la place de ces espaces vierges un couvert dense. En effet, la plupart de ces plantes spontanées sont des espèces pionnières et ne résistent pas à la concurrence.

Typologie des Usages

La Haie

La haie est un aménagement responsable de nombreuses allergies. La haie mono spécifique en est la principale cause, par un effet de concentration de pollens allergisants dans l'air. Or c'est principalement la quantité de grains de pollens dans l'air qui intervient dans le déclenchement du phénomène allergique. Des espèces allergisantes comme le cyprès ou le charme sont souvent utilisées pour faire des haies mono spécifiques, ce qui participe à un risque important d'allergies.



La principale action pour lutter contre les allergies provoquées par les haies est la diversification. En diversifiant les essences, on diminue la quantité de pollens dans l'air de manière considérable. Ainsi une haie de mélange permet de faire figurer dans un aménagement des espèces allergisantes tout en diminuant le risque d'allergie.

De plus, elle offre un abri à la biodiversité et fait partie d'un héritage culturel fort dans certaines régions. Elle brise aussi la monotonie du paysage créé par le «béton vert».

La haie diversifiée se prête à une grande diversité d'usages : la haie taillée, la haie brise vent, la bande boisée, la haie de limite, la haie libre.

La taille est aussi un facteur de diminution de l'émission de pollen, elle permet de réduire la pollinisation de manière significative. Cela est particulièrement vrai pour les cyprès.



Enfin, l'usage de la haie est actuellement repensé dans les villes. L'originalité est aussi un bon moyen d'éviter les allergies, par exemple en utilisant des plantes grimpances montées en haie.

Les espèces allergisantes peuvent être plantées si elles ne sont pas trop concentrées. Des conseils vous sont donnés pour doser la quantité d'espèces allergisantes qui peuvent figurer dans une haie de mélange, ceci en fonction du potentiel allergisant de chaque espèce.

Voici, classé d'après la persistance de leurs feuillages, différents types de haie. Pour chaque type, les espèces allergisantes couramment utilisées vous sont présentées. Figurent également des espèces non allergisantes qui peuvent vous aider et vous orienter vers le choix de la haie de mélange en vous donnant une large gamme de choix.

Typologie des Usages

Haie caduque

Voici les genres à feuillage caduc qui peuvent entrer dans la conception d'une haie et qui sont allergisants :



- *Acer*.
Potentiel allergisant modéré.
- *Carpinus*.
Potentiel allergisant fort.
- *Corylus*.
Potentiel allergisant fort.
- *Ligustrum*.
Potentiel allergisant modéré.
Allergie de proximité
- *Salix*. **Potentiel allergisant modéré.**

Pour une haie de mélange, le potentiel allergisant vous permet de pouvoir doser la quantité de l'essence que vous avez choisie.

LES POTENTIELS

ESPÈCES À FAIBLE POTENTIEL ALLERGISANT :

elles peuvent être présentes sans restriction dans les haies de mélange, car il faut une très grande concentration d'espèces à faible potentiel allergisant pour provoquer une réaction allergique.

ESPÈCES AU POTENTIEL ALLERGISANT MODÉRÉ :

il faut éviter qu'elles constituent l'espèce la plus importante de la haie.

ESPÈCES À POTENTIEL ALLERGISANT FORT :

un ou deux plants peuvent être présents, au delà le risque d'allergie sera important.

Pour varier vos haies voici une liste de quelques espèces non allergisantes, classées par taille :

Haie de 1, 5 à 3 m

Chaenomelles japonica
Cornus alba
Forsythia intermedia 'week end'
Philadelphus coronarius
Phillyrea angustifolia
Phillyrea latifolia
Physocarpus opulifolius
Prunus lusitanica

Haie de 3 à 6 m

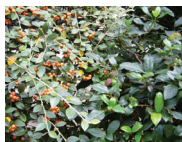
Amélanchier canadensis
Cornus mas
Cornus sanguinea
Crataegus laeviata
Elaeagnus umbellata
Prunus cerasifera
Sambucus nigra

Haie de haut jet

Laburnum anagyroides
Maclura pomifera
Prunus avium
Prunus lusitanica
Sorbus aucuparia 'Edulis'

Haie semi persistante

Voici les espèces semi persistantes utilisées pour des haies qui sont allergisantes :



- *Carpinus*.
Potentiel allergisant moyen
- *Ligustrum ovalifolium, sinense, vulgare*.
Potentiel allergisant moyen
Allergie de proximité

Typologie des Usages

D'autres espèces semi persistantes non allergisantes peuvent être utilisées pour ce type de haie :

Berberis julianae
Cotoneaster horizontalis
Escallonia macrantha
Escallonia punctata
Lonicera fragrantissima
Lonicera fragrantissima
Pyracantha
Spirea cantoniensis

Haie persistante

Voici les genres à feuillage persistant qui peuvent entrer dans la conception d'une haie et qui sont allergisants :



- *Cupressus sempervirens*.
Potentiel allergisant fort
Les cyprès ont un potentiel allergisant fort, mais émettent également dans l'air de grandes quantités de grains de pollen.
- *Cupressus arizonica*.
Potentiel allergisant fort
Les cyprès ont un potentiel allergisant fort mais émettent également dans l'air de grandes quantités de grains de pollen.
- *Juniperus oxycedrus*.
Potentiel allergisant modéré
- *Juniperus ashei*.
Potentiel allergisant fort
- *Juniperus communis*.
Potentiel allergisant faible
- *Ligustrum regelianum, ibota*.
Potentiel allergisant modéré

Attention : on retrouve principalement les espèces citées dans des haies mono spécifiques. Les haies de mélange sont une bonne alternative à ces plantes allergisantes.

Pour varier vos haies voici une liste de quelques espèces persistantes, non allergisantes, classées par taille :

Haie de moins de 1,5 m

Abelia x grandilora
Berberis darwinii
Ilex crenata
Lavandula angustifolia
Viburnum davidii

Haie de 2 à 4 m

Buxus sempervirens
Choisya ternata
Cotoneaster franchetti
Elaeagnus x. ebbingei
Elaeagnus pungens 'Maculata'
Escallonia
Lonicera nitida
Osmanthus armatus
Prunus laurocerasus
Rhamnus alternus
Viburnum tinus

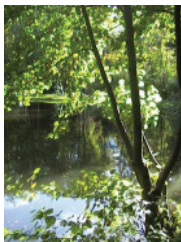
Haie de plus de 4m

Laurus nobilis
Ilex aquifolium
Conifères
Chamaecyparis lawsonia
Larix decidua
Picea abies
Taxus 'Straight Hedge'
Taxus baccata
Tsuga canadensis

Typologie des Usages

Fixation des berges

Voici quelques espèces qui supportent l'humidité et qui sont allergisantes



- *Acer campestre* ou *negundo*.
Potentiel allergisant modéré
- *Alnus glutinosa*.
Potentiel allergisant fort
- *Betula nigra*.
Potentiel allergisant fort
- *Castanea sativa*.
Potentiel allergisant faible
- *Fraxinus excelsior*.
Potentiel allergisant fort
- *Populus alba* ou *tremula*.
Potentiel allergisant faible
- *Salix*.
Potentiel allergisant modéré
- *Ulmus*.
Potentiel allergisant faible

D'autres espèces non allergisantes peuvent être utilisées sur des berges pour augmenter la diversité :

Cornus stolonifera
Eounymus europaeus
Prunus padus
Prunus serotina
Ptelea trifoliata
Pterocarya fraxinifolia
Pterocarya stenoptera

Arbres d'alignement

Grand développement allergisants



- *Acer*.
Potentiel allergisant modéré
- *Alnus*.
Potentiel allergisant fort
- *Betula*.
Potentiel allergisant fort
- *Castanea*.
Potentiel allergisant faible
- *Fagus*.
Potentiel allergisant modéré
- *Fraxinus*.
Potentiel allergisant fort
- *Juglans*.
Potentiel allergisant faible
- *Platanus*.
Potentiel allergisant fort
- *Quercus*.
Potentiel allergisant modéré
- *Tilia*.
Potentiel allergisant modéré

Quelques espèces non allergisantes à grand développement :

Aeculus hippocastanum
Ailanthus altissima
Carya ovata
Cedrela sinensis ou *ailantoides*
Gingko bilboa
Gleditsia inermis
Gleditsia triacanthos
Liquidambar styraciflua
Liriodendron tulipifera
Prunus avium
Prunus serotina
Pterocarya stenoptera
Sophora japonica
Zelkova serrata

Typologie des Usages

Développement moyen allergisants

- *Acer*.
Potentiel allergisant modéré
- *Alnus*.
Potentiel allergisant fort
- *Betula*.
Potentiel allergisant fort
- *Carpinus*.
Potentiel allergisant fort
- *Fagus*.
Potentiel allergisant modéré
- *Corylus*.
Potentiel allergisant fort
- *Ulmus*.
Potentiel allergisant faible

Quelques espèces non allergisantes à développement moyen :

Aesculus carnea 'Briotti'
Albizzia julibrissin
Catalpa bignonioides
Catalpa speciosa
Cedrela sinensis ou *ailantoides*
Celtis occidentalis
Gleditsia triacanthos 'Inermis'
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'
Koelreuteria paniculata
Liquidambar orientalis
Maclura pomifera
Phelodendron amurense
Prunus padus
Prunus x yedoensis
Pyrus calleryana 'Aristocrate'
Pyrus calleryana 'Bradford'
Robinia ambigua 'Decaisneana'
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Sorbus latifolia

Petit développement allergisants

- *Acer negundo*.
Potentiel allergisant modéré
- *Fraxinus ornus*.
Potentiel allergisant fort
- *Salix*.
Potentiel allergisant modéré

Quelques espèces non allergisantes à petit développement :

Celtis caucasica
Crataegus carrieri
Crataegus grignonensis
Crataegus monogyna
Eleagnus augustifolia
Euodia danielli
Ilex aquifolium
Laburnum anagyroides
Malus floribunda
Malus sieboldii
Malus sylvestris
Malus tschonoskii
Parrotia persica
Prunus lusitanica 'pyramidalis'
Prunus maackii 'Amber Beauty'
Prunus pandora
Prunus sargentii
Prunus serrula
Prunus subhirtella 'Automnalis'
Pyrus eleagrifolia compacta
Sambucus nigra
Sorbus aria magnifica
Sorbus aucuparia rosica

Contact

Réseau National de Surveillance Aérobiologique



Le plat du pin
11 chemin de la creuzille
69690 Brussieu
Tél : 04 74 26 19 48
Fax : 04 74 26 16 33
Mail : rnsa@rnsa.fr
Site Web : www.pollens.fr

*Ce site a été réalisé
grâce à la collaboration de :*



MINISTÈRE DE LA SANTÉ,
DE LA JEUNESSE
ET DES SPORTS



GUIDE D'INFORMATION
Végétation
en *ville*