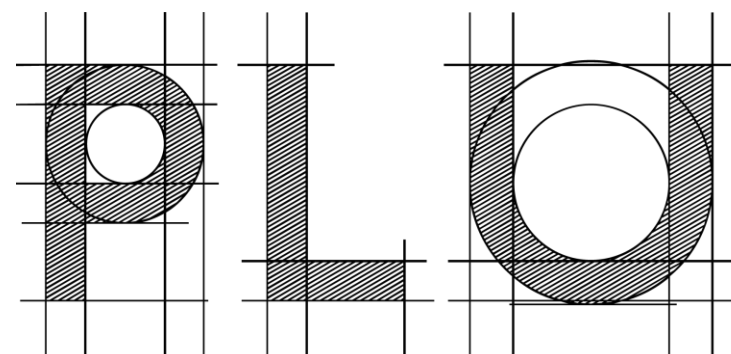




PLAN LOCAL D'URBANISME

5. REGLEMENT

Dossier arrêté 08/11/2022



PLAN LOCAL D'URBANISME
Ville de Claye-Souilly



SOMMAIRE

1	Titre 1 : Dispositions générales	4		
1.1	Champ d'application territoriale	4		
1.2	Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols et adaptations	4		
1.3	Application du règlement aux constructions existantes*	6		
1.4	Adaptations mineures	6		
1.5	Dérogations	6		
1.6	Rappels	7		
1.7	Division du territoire en zones	9		
2	Titre 2 : Zone UA	10		
2.1	Paragraphe UA1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités	10		
2.2	Paragraphe UA2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	14		
2.3	Paragraphe UA3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*	25		
3	Titre 3 : Zone UB	28		
3.1	Paragraphe UB1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités	28		
3.2	Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	31		
3.3	Paragraphe UB3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*	44		
4	Titre 4 : Zone UC	48		
4.1	Paragraphe UC1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités	48		
4.2	Paragraphe UC2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	52		
4.3	Paragraphe UC3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*	59		
5	Titre 5 : Zone UD	63		
5.1	Paragraphe UD1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités	63		
5.2	Paragraphe UD2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	65		
5.3	Paragraphe UD3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*	75		
6	Titre 6 : Zone UX	79		
6.1	Paragraphe UX1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités	79		
6.2	Paragraphe UX2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	81		
6.3	Paragraphe UX3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*	88		
7	Titre 7 : Zone UE	91		
7.1	Paragraphe UE1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités	91		
7.2	Paragraphe UE2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	92		
7.3	Paragraphe UE3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*	97		
8	Titre 8 : Zone 1AUa	100		
8.1	Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	100		
8.2	Section II : condition de l'occupation du sol	101		
8.3	Section III : possibilités maximales d'occupation du sol	106		

8.4	Section IV : autres dispositions.....	106
9	Titre 9 : Zone 1AUb.....	107
9.1	Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	107
9.2	Section II : condition de l'occupation du sol.....	107
9.3	Section III : possibilités maximales d'occupation du sol.....	112
9.4	Section IV : autres dispositions.....	112
10	Titre 10 : Zone 1AUc.....	114
10.1	Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	114
10.2	Section II : condition de l'occupation du sol.....	114
10.3	Section III : possibilités maximales d'occupation du sol.....	116
10.4	Section IV : autres dispositions.....	116
11	Titre 11 : Zone 1AUd.....	118
11.1	Paragraphe 1AUd1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités.....	118
11.2	Paragraphe 1AUd2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	119
11.3	Paragraphe 1AUd3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés* 123	
12	Titre 11 : Zone A.....	126
1.	Paragraphe A1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités.....	126
12.2	Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	128
12.3	Paragraphe A3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés* .	132
13	Titre 12 : Zone N.....	134
1.	Paragraphe N1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités.....	134
13.2	Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	137
13.3	Paragraphe N3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés* .	142
14	Titre 13 : LEXIQUE.....	144
	Définition des destinations et sous destinations.....	145
	Lexique.....	147
15	ANNEXES.....	157
15.1	Annexe 1 : ÉLÉMENTS REMARQUABLES.....	157
15.2	Annexe 2 : PALETTE DES NUANCES.....	161
15.3	Annexe 3 : PALETTE VÉGÉTALE.....	162

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, les plans de zonage et des prescriptions complémentaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les plans des servitudes et informations et obligations diverses et les annexes* constituent un ensemble cohérent de dispositions opposables à appréhender dans leur ensemble.

1.1 Champ d'application territoriale

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Claye-Souilly.

1.2 Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols et adaptations

1.2.1 Servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols ainsi que leurs effets sont définis dans les documents annexes du Plan Local d'Urbanisme.

1.2.2 Emplacements réservés*



Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L.151-41, le PLU délimite au plan de zonage des Emplacements réservés*, dont la liste descriptive indiquant leurs bénéficiaires est annexée au présent règlement (*CAHIER DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS*).

Sous réserve des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la construction* est interdite sur les terrains* bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé*.

Le propriétaire d'un terrain* réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain* a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain* comprise dans un emplacement réservé*, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain* un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain* cédé (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).

1.2.3 Périmètres particuliers

Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global



Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L.151-41, 5°, le PLU délimite au plan de zonage des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global pour une durée de 5 ans après l'approbation du PLU où seuls sont autorisés le changement de destination*, la confortation et l'extension* limitée des constructions existantes*. Cette extension* ne pouvant excéder 20 m² de surface de plancher*.

1.2.4 Cônes de vue, éléments ou ensembles remarquables



En application de l'article L.151-19, le Code de l'urbanisme permet d'« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics,

monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans le règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières qui viennent se superposer au règlement (la règle la plus contraignante s'applique). La liste détaillée de ces éléments ou ensembles est annexée au présent règlement.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

1.2.5 Espaces Boisés Classés



Extrait de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements*.

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ceci exclut notamment, même s'il n'y a pas d'atteinte directe au boisement, toute construction* soumise à permis de construire, lotissement, camping, clôtures*, installations et travaux divers soumis à autorisation et exploitation de carrières soumises à autorisation.

« Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I du livre III du Code Forestier ».

1.2.6 Dispositions liées à la loi Barnier

Conformément à l'article L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions* ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments* d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination*, à la réfection ou à l'extension* de constructions existantes*.

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

1.2.7 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

Dans le cadre de la construction* sur un même terrain*, d'un ou plusieurs bâtiments*, dont le terrain* d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou tel que défini à l'article R.151-21, les dispositions des articles ne s'appliquent pas à l'assiette globale du projet mais à chaque lot issu de la division.

1.3 Application du règlement aux constructions existantes*

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 sont étrangers aux règles méconnues ou qui n'aggravent pas la non-conformité ;
- qui permettent une mise en conformité de la construction* avec les règles de la zone où la construction* se situe.

En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction* à l'identique d'un bâtiment* non conforme aux dispositions du présent règlement de PLU n'est pas admise sauf si, régulièrement édifié, il a été détruit depuis moins de dix ans.

1.4 Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, uniquement lorsqu'elles

sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles* ou le caractère des constructions* avoisinantes.

1.5 Dérogations

1°/ En application de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

1. La reconstruction* de bâtiments* détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction* d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille d'abord l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du Maire ou du Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

2°/ En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pourra, par décision motivée, dans les limites fixées par l'article susvisé et par décret en Conseil d'État, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol*, à la hauteur*, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions* afin d'autoriser :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades* des constructions existantes* ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes* ;

3. La mise en oeuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades*.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3°/ Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4°/ Dans toutes les zones, il est autorisé de faire des affouillements* pour permettre une dépollution des sites.

1.6 Rappels

1.6.1 Edifications de clôtures*

Afin d'assurer la cohérence globale et la qualité du cadre bâti, l'édification des clôtures* est soumise à déclaration dans les conditions prévues à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

1.6.2 Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions prévues à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

1.6.3 Coupes d'arbres et défrichage

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichage les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L.311-2 du code forestier :

1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, saufs'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.*

1.6.4 Articulation avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



La majeure partie du territoire est couverte à la fois par le présent règlement de zones et par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au titre des articles R.151-6 et R.151-7 : sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les travaux, constructions*, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette OAP.

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

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

1.6.5 La protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha



Le schéma directeur d'Île de France (SDRIF) ainsi que le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) visent à préserver les bois et les forêts en Île-de-France.

En dehors des sites urbains constitués (SUC), à l'exclusion des bâtiments à usage agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'**au moins 50 mètres** des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Peuvent toutefois être autorisés :

- la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif ;
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière ;
- les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés ;
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières ;
- les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul (bassins paysagers de rétention des eaux pluviales, aires de jeux, clôture pour protéger des milieux ou des espèces sensibles à une fréquentation importante des promeneurs, bancs, panneaux indicateurs...).

De façon générale, les aménagements et installations admis ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent avoir un caractère de réversibilité. La bande d'inconstructibilité de 50 mètres constitue une mesure de protection de la gestion forestière et correspond à la distance nécessaire pour éviter le recul des massifs. Ce recul protège la forêt au contact direct de l'urbanisation.

Un site urbain constitué est défini comme un espace bâti répondant aux trois critères suivants :

- Les unités foncières y sont viabilisées et desservies par des voies urbaines goudronnées (trame viaire) ;
- La densité, le taux d'occupation des sols (bâtiments existants et imperméabilisation des sols) sont comparables à ceux des ensembles urbains les plus proches situés hors bande de protection de la lisière ;
- Le volume des constructions existantes est similaire à celui des ensembles urbains les plus proches situés hors bande de protection de la lisière.

Ne peuvent être considérés comme des SUC des espaces peu construits ou/et de manière anarchique (habitat diffus) constituant un début de mitage de la lisière où la protection de la forêt est encore possible. Les bâtiments isolés ne constituent pas un site urbain constitué, et doivent garder leur caractère isolé (ferme isolée, maison de gardien, moulin...).

1.6.6 Stationnement* des caravanes

Le stationnement* des caravanes est réglementé par les articles R.111-37 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

1.6.7 Phénomène de gonflement-retrait des argiles

En raison de la sensibilité des sols au phénomène de gonflement-retrait des argiles, il est fortement recommandé, avant toute construction*, de faire réaliser une étude géotechnique des sols permettant au maître d'ouvrage d'apprécier :

- La reconnaissance de la nature géologique et des caractéristiques géométriques des terrains* d'assise,
- La caractérisation du comportement des sols d'assis vis à vis du phénomène de retrait-gonflement,
- La vérification de l'adéquation du mode de fondation et des dispositions constructives prévus par le constructeur avec les caractéristiques intrinsèques et le comportement géotechnique des terrains* d'assise et de leur environnement immédiat.

Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain* et au projet de construction*. Elles permettront notamment de définir le type et la profondeur requises pour les fondations, ainsi que la nature des aménagements extérieurs spécifiques à prévoir.

1.7 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones Urbaines (U) et à Urbaniser (AU), en zones Agricoles (A) et en zones Naturelles (N) délimitées sur les documents graphiques établis. En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent.

Les zones urbaines (U) sont :

- **la zone UA** correspond aux tissus denses du centre-ville, zone mixte à dominante résidentielle et en partie couverte par un périmètre de mixité fonctionnelle, assurant le maintien des commerces et services présents ou futurs,
- **la zone UB** correspond aux tissus pavillonnaire de Claye-Souilly, issus d'opération d'ensembles (de type lotissements) ou constitué progressivement au gré des opportunités foncières. Elle accueille certaines constructions* appartenant à d'autres destinations ou formes architecturales (de type petits collectifs),
- **la zone UC** est une zone mixte, à dominante résidentielle, qui recouvre les ensembles d'habitat collectif de Claye-Souilly,
- **la zone UD** correspond au quartier du Bois Fleuri, situé à l'Est du territoire communal. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et certaines activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- **la zone UX** est équipée et destinée à recevoir des activités industrielles, des activités artisanales, commerciales et de services, ainsi que les bâtiments* et constructions* d'habitation liés au fonctionnement de ces activités,

- **la zone UE** est une zone destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêts collectifs majeurs de la commune.

Les zones à urbaniser (AU) sont **les zones 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUD** sont des zones d'urbanisation liées à la réalisation de la ZAC du Bois des Granges.

Les zones agricoles (A) sont :

- **La zone A** est une zone à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.
- **Le sous-secteur Ac (Agricole constructible)** permet la construction* de certains bâtiments* agricoles afin de maintenir l'activité agricole et subvenir à leur besoin en équipement.

Les zones naturelles (N) sont :

- **Le sous-secteur Nf** vise à protéger les espaces forestiers ainsi que les franges de préservation de 50 mètres des espaces forestiers inscrits au SDRIF.
- **Le sous-secteur Nzh** correspond au périmètre des zones humides recensées.
- **Le sous-secteur Nj** correspond aux zones de jardins individuels ou collectifs.
- **Le sous-secteur Ni** correspond aux zones accueillant des activités liées aux loisirs devant conserver un caractère naturel dominant.
- **Le sous-secteur Nh** correspond aux zones d'habitat dispersé à figer en secteur naturel en raison des qualités paysagères et naturelles des espaces dans lesquels elles s'inscrivent disposant d'une possibilité d'extension limitée.

TITRE 2 : ZONE UA

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UA correspond aux tissus denses du centre-ville, zone mixte à dominante résidentielle et en partie couverte par un périmètre de mixité fonctionnelle, assurant le maintien des commerces et services présents ou futurs.

Deux types de tissus sont inclus dans cette zone :

- Les cœurs historiques de Claye, Souilly et Voisins, caractérisés par un paysage urbain très minéral, structuré par des rues étroites le long desquelles les maisons de bourg accolées forment un front continu et s'organisent autour de cours communes.

- Les prolongements de ce secteur, aux formes architecturales et urbaines plus hétérogènes (petits collectifs mélangés à de l'habitat individuel), correspondant généralement à des emprises parcellaires plus larges.

Les principes réglementaires de la zone UA visent à la préservation des spécificités de ce tissu, avec un front bâti continu et des gabarits traditionnels. L'objectif de cette zone est de permettre une légère densification qui s'inscrive en harmonie avec le patrimoine bâti existant, qui réaffirme la polarité du centre-ville et pérennise la fonction commerciale, tout en offrant des possibilités de renouvellement urbain.*

2.1 Paragraphe UA1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

2.1.1 Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à condition : <ul style="list-style-type: none"> - D'avoir une surface de plancher* inférieure de 300 m² - D'être à l'origine d'aucun trouble du voisinage.

Paragraphe UA1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			Les cinémas sont autorisés à condition d'avoir une surface de plancher* inférieure à 800 m ² .
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			Les Centres de congrès et d'exposition sont autorisées à condition d'avoir une surface de plancher* inférieure à 800 m ² .

Paragraphe UA1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

2.1.2 Usages spécialement interdits

1 -Les exhaussements*, de toutes natures, sont interdits.

2.1.3 Usages soumis à conditions

1 – L'implantation d'une caravane ou d'un lieu d'habitat mobile est autorisée sur une parcelle*, à condition :

- Qu'elle constitue une résidence,
- Qu'elle soit stationnée plus de trois mois consécutifs,
- Qu'elle respecte les règles d'implantation et de hauteur* auxquelles sont soumises les constructions* nouvelles, définies dans le présent règlement.

En dehors du domaine public, l'entreposage de caravanes et camping-cars est autorisé sur le terrain* où est implantée la construction* constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Il pourra se faire dans les bâtiments* et remises (car-port, garage, entrepôt) existants ou à créer sur le terrain*. En l'absence de bâtiment*, un emplacement spécifique devra être aménagé et masqué par un écran végétal.

2.1.4 Mixité sociale et fonctionnelle

2.1.4.1 Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

1 - Pour les programmes de trois logements et plus, le nombre de logements d'une surface de plancher inférieure à 40 m² est limité comme suit :

Nombre total de logement	Nombre maximal de logements d'une SDP inférieure à 40 m ²
De 3 à 5 logements	1
De 6 à 8 logements	2
De 9 à 11 logements	3
De 12 à 14 logements	4
De 15 à 17 logements	5
De 18 à 21 logements	6
De 24 à 26 logements	7
De 27 à 29 logements	8
De 30 à 32 logements	9
De 33 à 35 logements	10
Pour les programmes de 36 logements et plus	1 logement de plus par tranche de trois logements

2 - Cette règle s'applique aux programmes, portant sur la création de surfaces de plancher* destinées à l'habitation :

- De construction* neuve ;
- De restructuration lourde portant création de logements dans un immeuble existant ;
- De changement de destination*, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable ;

Paragraphe UA1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

3 - Cette règle ne s'applique pas aux programmes, dont un minimum de 50 % de la surface de plancher* destinés à l'habitation est dédié aux logements locatifs sociaux*.

2.1.4.2 Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

1 - Un minimum de 30 % de la surface de plancher*, relevant de la destination habitation, doit être financé par un prêt aidé pour la production de logements locatifs sociaux*.

2 - Cette règle s'applique au programme, portant sur la création de surfaces d'habitation :

- De construction* neuve ;
- De restructuration lourde ;
- De changement de destination*, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

3 - Cette règle ne s'applique pas si la surface de plancher* créée (création nette ou création par changement de destination*) est inférieure à 300 m².

2.1.4.3 Préservation de la diversité commerciale

1 - Sont protégées par un linéaire commercial, identifié à l'article L151-16 du code de l'urbanisme et repéré au document graphique :

- La rue Jean Jaurès dans sa totalité ;
- La rue de Paris pour partie ;
- La rue du maréchal Joffre pour partie ;

2 - Dans ce linéaire commercial, le changement de destination* des locaux commerciaux est interdit.

Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction*, de reconstruction* ou changement de destination*, être destinés à :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- Les locaux d'accès* aux immeubles (y compris les voies d'accès* au parking souterrain*) ;
- Pour les locaux de stockage des cycles ;
- Pour les locaux ordures ménagères ;
- Pour les constructions* correspondant à des équipements collectifs et services publics ;
- Pour les programmes, dont la totalité de la surface de plancher* destinée à l'habitation est dédié aux logements locatifs sociaux*.

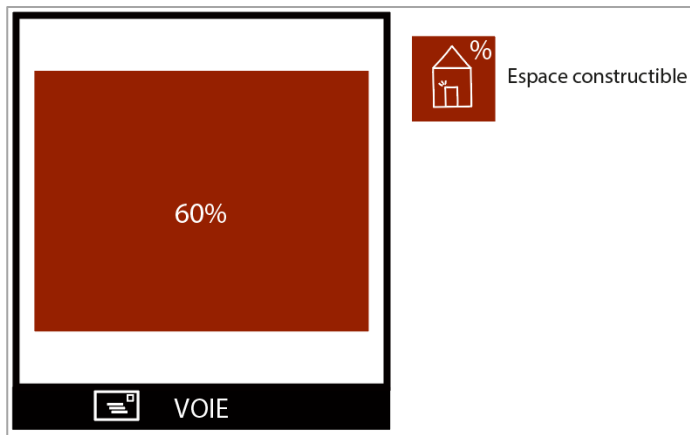
3 – Dans le linéaire commercial, les constructions*, ouvrages ou travaux autorisés, doivent être compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone. La réalisation de dispositifs permettant de réduire les nuisances ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...) seront exigés.

2.2 Paragraphe UA2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

2.2.1.1 Emprise au sol*

1 – L'emprise au sol* est limitée à 60 % du terrain*.



2 - Dans la bande d'implantation* secondaire, au-delà de 25 mètres par rapport à la voie principale*, seules sont autorisées :

- les annexes d'une emprise inférieure à 15 m² ;
- les extensions d'une emprise inférieure à 50 m².

2.2.1.2 Majoration de volume constructible

1 - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes* implantées conformément au PLU ou à un permis de construire ou une déclaration préalable de travaux, un débord de 20 cm maximum pourra être autorisé et n'entrera pas dans le calcul de l'emprise au sol*.

2.2.1.3 Hauteur* maximale des constructions*

1 – La hauteur* maximale d'une construction* dépend de l'implantation de cette dernière sur le terrain*.

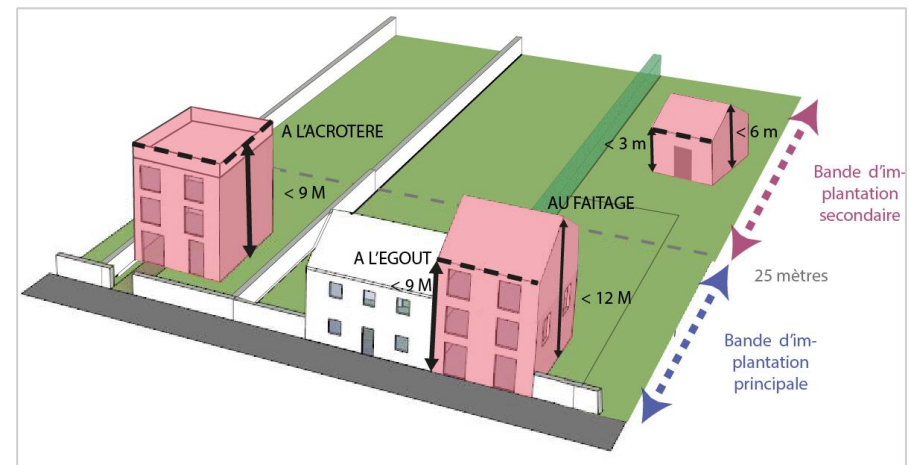
Dans la bande d'implantation* principale, de 0 à 25 mètres par rapport aux voies sur lesquelles sont adressées les constructions*, la hauteur* des constructions* ne pourra dépasser :

- 9 mètres à l'égout ou à l'arrêt supérieure de l'acrotère* du dernier niveau (en cas d'attique*).
- 12 mètres au faitage.

Dans la bande d'implantation* secondaire, au-delà de 25 mètres par rapport aux voies sur lesquelles sont adressées les constructions*, la hauteur* des constructions* ne pourra dépasser :

- 3 mètres à l'égout ou à l'arrêt supérieure de l'acrotère* du dernier niveau (en cas d'attique*).
- 6 mètres au faitage.

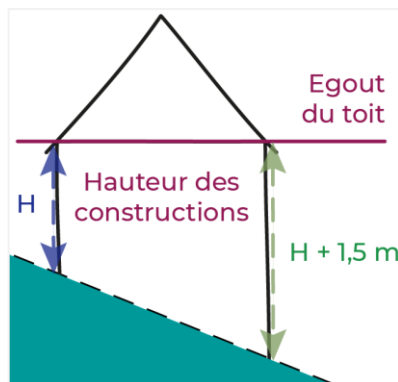
La hauteur* des constructions annexes* ne doit pas excéder 3,5 mètres au faitage de la toiture.



Paragraphe UA2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2 – La hauteur* doit s’inscrire en cohérence du vélum formé par les constructions* adjacentes : elle ne pourra donc pas dépasser de plus de trois mètres le niveau le plus haut du point le plus proche des constructions* implantées sur les parcelles* voisines.

3 – Quel que soit la topographie du terrain* d’assise de la construction*, la hauteur* sera mesurée en tous points à l’aplomb par rapport au niveau du terrain naturel* (côte NGF). La hauteur* de la plus petite façade* ne peut dépasser la limite de hauteur* ; la hauteur* des autres façades*, après travaux, ne peut excéder de plus de 1,5 mètre la hauteur* prescrite.



2.2.1.4 Implantation des constructions* par rapport aux voies publiques

OBJECTIFS : Le principe général est que la limite par rapport aux voies sur lesquelles sont adressées les constructions* doit être matérialisée par une construction* ou une clôture* (mur maçonné ou mur bahut surmonté d’une grille à claire-voie). L’implantation des constructions* doit être définie au regard de l’implantation des constructions* avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée.

1 – DISPOSITIONS GENERALES

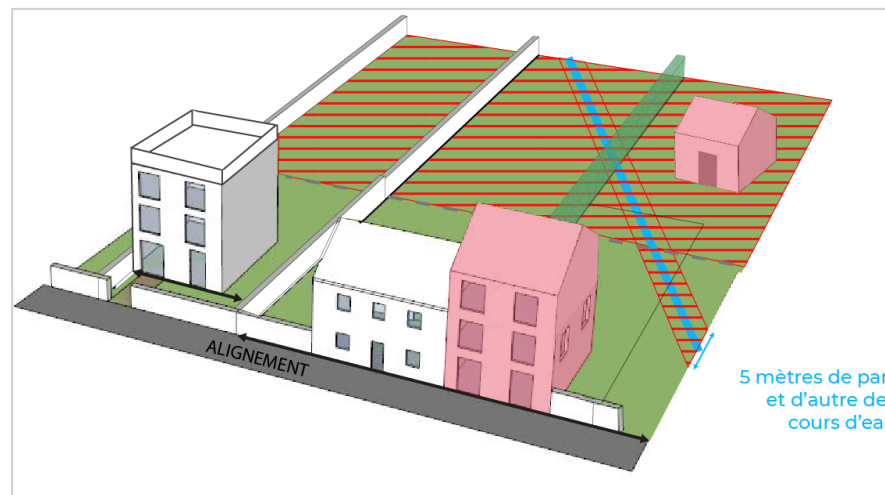
1 - Les constructions* principales doivent être édifiées, à l’alignement* actuel ou projeté.

2 - Toutefois, une implantation différente des constructions* peut être autorisée ou imposée :

- Lorsqu’une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- Lorsque la situation des constructions existantes* sur le terrain* concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l’implantation à l’alignement*.
- Lorsque le projet de construction* jouxte une construction existante* qui serait en retrait*.
- En cas d’extension* ou d’aménagement d’une construction existante* dont l’implantation n’est pas conforme à la présente règle.
- Pour des constructions* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d’intérêt public et des ouvrages d’intérêt général de faible emprise (soit une emprise inférieure à 20 m²).

3 - Les constructions* et annexes* ne pourront s’implanter :

- Au-delà de 25 mètres de la voie.
- à une distance inférieure à 5 mètres des rives des nappes et cours d’eau*.



4 – Gestion des balcons et saillies :

- Les balcons et autres débordements notables sont interdits, au-dessus d'une voie, à moins de 4,50 m de hauteur* par rapport à cette voie. Ils ne pourront ni excéder 0,50 m d'épaisseur, ni surplomber la chaussée dédiée aux véhicules.
- Les marquises et porches d'entrée, sont autorisés à condition qu'ils n'empiètent pas sur la chaussée véhicule et qu'ils se situent à au moins 2,20 m du sol.

II – CAS PARTICULIERS

1 - Un retrait* de 5 mètres doit être observé de part et d'autre de la limite du domaine public de la **rue du 8 mai 1945**.

2 - Lorsque la construction* est située à l'angle de plusieurs voies, la règle s'applique vis-à-vis de la voie principale*.

Dans ce cas, la distance par rapport à l'alignement* de la voie secondaire* pourra être de :

- 6 mètres en présence de baies* ;
- 3 mètres en présence d'un mur aveugle*.

3 - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes* implantées conformément au PLU ou à un permis de construire ou une déclaration préalable, un débord de 20 cm maximum pourra être autorisé.

2.2.1.5 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

OBJECTIF : Le principe général est que, l'implantation des constructions* sur les limites séparatives* est possible mais non obligatoire.

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 – Dans la bande de 0 à 25 mètres par rapport aux voies publiques, l'implantation par rapport aux limites séparatives*, doit respecter :

- En présence de baies*, créant une vue directe* sur le fond voisin : une distance minimum de :
 - 8 mètres pour les constructions* neuves à l'exception des extensions* ;
 - 6 mètres pour les extensions* ;
- En présence de jours de souffrance ou de pavés de verres ou tout autre dispositif translucide (pas de baie*) : 3 mètres pour les constructions* et extensions* ;
- En présence d'un mur aveugle*:
 - Les constructions* et/ou extensions* peuvent être implantées sur la ou les limite(s) séparative(s)* ;
 - En cas de retrait*, une distance de trois mètres minimums est obligatoire ;

2 – Dans la bande au-delà de 25 mètres par rapport aux voies publiques, les constructions ne peuvent être implantées sur une ou des limites séparatives. L'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*, doit respecter :

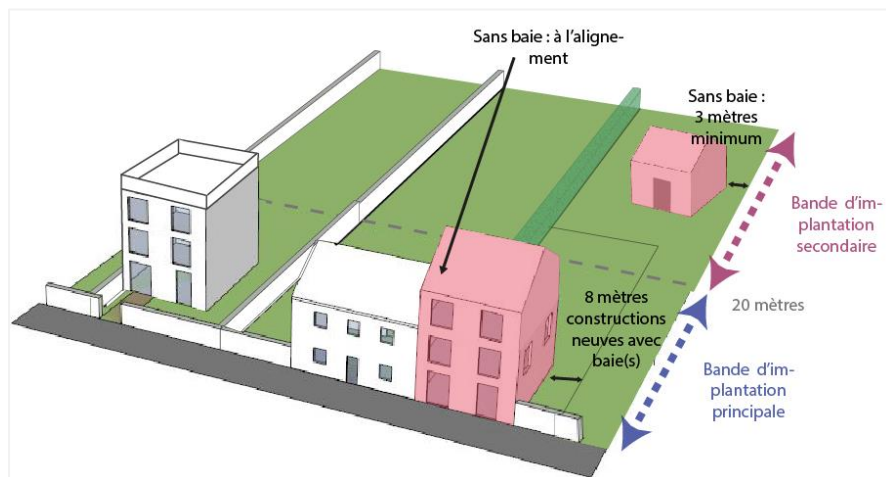
- En présence de baies*, créant une vue directe sur le fond voisin : une distance minimum de :
 - 8 mètres pour les constructions* neuves à l'exception des extensions* ;
 - 6 mètres pour les extensions* ;

Paragraphe UA2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

– En présence d'un mur aveugle* ou de jours de souffrance* :

- Un retrait* de 3 mètres minimum.

(Nota : cette règle s'applique sans tenir compte des constructions implantées sur les parcelles* voisines. Par exemple, l'existence d'un mur plein sur la limite séparative* ne peut justifier une dérogation).*



3 – En cas d'extension* ou d'aménagement d'une construction existante* non-conforme à la présente règle, une implantation différente pourra être admise, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

4 – Les annexes* doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative*,
- Soit avec un recul de minimum 1 mètre par rapport à la limite séparative*.

5 – Les piscines* s'implanteront à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives*.

II – CAS PARTICULIERS

1 – Rue Jean Jaurès, pour garantir l'harmonie de la voie, l'implantation doit se faire impérativement sur les deux limites séparatives* aboutissant à la voie.

2 – Les règles de cet article ne s'applique pas aux constructions* techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

3 – Lorsque la construction* est située à l'angle de plusieurs voies, la règle s'applique vis-à-vis de la voie principale*.

Dans ce cas, la distance par rapport à l'alignement* de la voie secondaire* sera de :

- 6 mètres en présence de baies* ;
- 3 mètres en présence d'un mur aveugle* ou de jour de souffrance

2.2.1.6 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

1 – Une distance de **16 mètres** doit être conservée entre deux bâtiments* sur une même parcelle*.

La distance à prendre en compte pour l'application de cet article est le segment de droite le plus court entre les deux constructions*.

2 – Une annexe* est soit accolée à la construction* principale, soit distante d'un minimum de 2 mètres.

3 – En cas d'extension* ou d'aménagement d'une construction existante* non-conforme à la présente règle, une implantation différente pourra être admise, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Seul un débord de 20 cm maximum pourra être autorisé, en cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes*.

2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Sans objet.

2.2.2.2 Aspect extérieur des constructions*

OBJECTIFS : L'harmonie de la zone UA, qui délimite les centres anciens de Claye, Souilly et Voisins, devra être conservée. L'architecture dominante est celle des villes briardes, caractérisées par :

- Des constructions* denses, souvent mitoyennes et édifiées en front de rue ou autour de cours communes ;
- Des constructions* de deux ou trois niveaux couronnés d'une toiture en tuiles à deux pans ;
- Des petites façades* de moins de dix mètres de large ;
- Des gardes corps aux étages en fer forgé ;
- L'installation de volets battants ;

I – ASPECT GENERAL

1 – Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Ce principe s'applique aux constructions* principales neuves ou rénovées, aux extensions*, aux annexes*, ainsi qu'à l'ensemble des éléments bâtis telles les clôtures*.

2 - Les constructions* édifiées sur un terrain* supportant déjà une construction* principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent s'en exonérer pour s'harmoniser avec le caractère architectural de cette construction*.

3 - Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe* ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment* doivent s'harmoniser avec ceux

utilisés lors de la construction* du corps du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures.

4 - Les surélévations ou modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

5 – Les vérandas sont autorisées, sous réserve qu'elles ne soient pas installées sur la façade* exposée vers la rue.

6 – Les architectures contemporaines sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

II – FACADES ET PAREMENTS EXTERIEURS

1 – Choix des matériaux

- Les matériaux apparents en façade* doivent être pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.
- L'emploi à nu (sans enduit) de poteau béton, brique ou parpaings est interdit sur les parements extérieurs des constructions* et sur les clôtures* de part et d'autre de celle-ci.
- Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille ou meulière) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.
- **Est interdit** l'usage en façade* des constructions* :
 - De fausses briques ;
 - De bardage plastique ;
 - De carrelage ;
 - De tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet ;
 - De plaques de béton.

2 – Uniformité de la construction*

- Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin et la même qualité que la façade* principale, qu'il s'agisse d'un mur-pignon ou d'une façade* en retrait* du domaine public.
- Les matériaux utilisés pour les huisseries, les revêtements muraux ou les éléments d'architecture (garde-corps, gouttière) devront être identiques sur l'ensemble de la construction*.
- Les modénatures en façade* principale devront être reprises sur l'ensemble des façades*.
- Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs proches du beige ou du blanc cassé (Cf. *Palette de Nuances annexée au Règlement*). Les couleurs agressives (matières vives) seront interdites.

3 – Les volets

- Les ouvertures des deuxième et troisième niveaux devront être équipés de volets battants.
- Dans le cas de l'installation de volets roulants, l'ensemble de la machinerie devra être dissimulée dans le bâti.

4 – Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture*. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions*.

5 – Détails architecturaux :

Les éléments d'architecture ancienne (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, piédroits de porte sculptés, porches couverts, échancrures à la jonction mur/toiture, modénatures, etc.) doivent être, dans la mesure des

possibilités techniques, conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Les menuiseries traditionnelles en bois seront, conservées, restaurées ou reproduites à l'identique en fonction des possibilités techniques et des performances thermiques imposées par la réglementation.

III – TOITURES

1 – Les constructions* principales respecteront une toiture à deux pentes. La pente des toitures sera comprise entre 35 et 45 degrés.

Il sera privilégié l'utilisation de la tuile plate en toiture.

Dans le cas des constructions* à l'architecture contemporaine, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site, des pentes différentes pourront être admises.

2 – Les toitures doivent s'arrêter au droit des murs pour les façades* en pignon. Un débord sera respecté pour les façades* en long pan*.

3 – Les gouttières sont traitées de façon simple.

4 – Sont interdits Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte ou plastique.

5 – Les toitures terrasses* sont autorisées pour les extensions* ou les annexes*.

- Pour les terrasses accessibles, un pare-vue d'une hauteur* minimale de 2,00 mètres avec un retour de 60 cm vers l'intérieur, devra être installé. Les matériaux du pare vue seront différents de ceux de la construction* sur laquelle il est installé ;
- Pour les terrasses non accessibles, il est préconisé de les végétaliser. Un accès* devra être aménagé pour faciliter son entretien.

IV – CLOTURES

Objectifs : Les clôtures* et leurs dispositifs d'accroche affirmeront une relation avec l'architecture de l'édifice auquel ils sont rattachés et une concordance avec l'aspect et la modénature des clôtures* voisines.

Paragraphe UA2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 – Les clôtures* et portails doivent présenter une simplicité d’aspect et s’intégrer au site.

2 – En limite d’espace public, la clôture* devra être constituée :

- Soit d’un mur en pierre apparente ou recouvert d’un enduit dont l’aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes* dans le voisinage : la hauteur* du mur sera d’une hauteur* maximale de 2 mètres,
- Soit d’un mur-bahut de 80 cm de haut minimum, surmonté d’un barreaudage à claire-voie d’une hauteur* maximale de 2 mètres.

En limite séparative*, la clôture* devra être constituée :

- Soit d’un mur maçonné enduit ;
- Soit d’une haie vive composée d’essences locales (*ANNEXE 3 : Palette végétale*) doublée ou non d’un grillage ;
- Soit de panneaux en bois

La hauteur* totale de la clôture* ne peut excéder 2 mètres.

4 – Les clôtures* doivent être perméables au niveau du sol afin de laisser circuler la faune. Dans le cas des murs maçonnés, des orifices à la base seront aménagés pour permettre la libération d’un passage.

5 – Sont interdits, en front à rue :

- Les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles) ;
- Les murs constitués de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées entre poteaux ;
- Les grillages de type panneaux soudés rigides ;
- L’emploi à nu des matériaux destinés à être enduits.

6 – Les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

7 – En exception des règles ci-dessus, les CINASPIC peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur*.

V – LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

1 – Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l’impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

2 – Les éléments des dispositifs de production d’énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade* ou en toiture.

3 – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l’extérieur doivent être intégrés à la construction* :

Soit en étant placés sur la façade* non visible depuis la voirie ;

Soit, à défaut, en les habillant d’un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

4 – Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées.

2.2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX PROTÉGÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE RÉGLEMENTAIRE

1 - Certains éléments du patrimoine communal font l’objet d’une prise en considération et de mesures de protection particulières au titre de l’article L.151-19°, selon les catégories suivantes :

- **Éléments de patrimoine bâti à protéger** : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l’objet d’extensions* dans le respect du caractère architectural de la construction*.
- **Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* de ces bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.
- **Ensembles caractéristiques** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* des bâtiments* ou partie de

Paragraphe UA2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

bâtiments* doit conserver ou restituer leur caractère architectural initial. L'aménagement des espaces publics doit s'inscrire en harmonie avec l'ambiance et le caractère du secteur.

Les éléments de patrimoine recensés figurent au document graphique et leur liste est annexée en *ANNEXE 1 : Éléments remarquables* de ce règlement.

2.2.2.4 Performances énergétiques

1 – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 – La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

3 - L'installation dans les constructions* de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contrainte liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Le pétitionnaire est libre de mettre en œuvre un tel dispositif sur une autre partie du bâti que celle faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, cependant, il devra justifier qu'il respecte cette obligation.

4 – Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions* :

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur la limite d'implantation des constructions*. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour permettre de reconstituer les reliefs et modénatures existants.

5 - L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment* principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à

part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

6 – Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs de plus de 1 500 m². On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

7 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation* du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.).

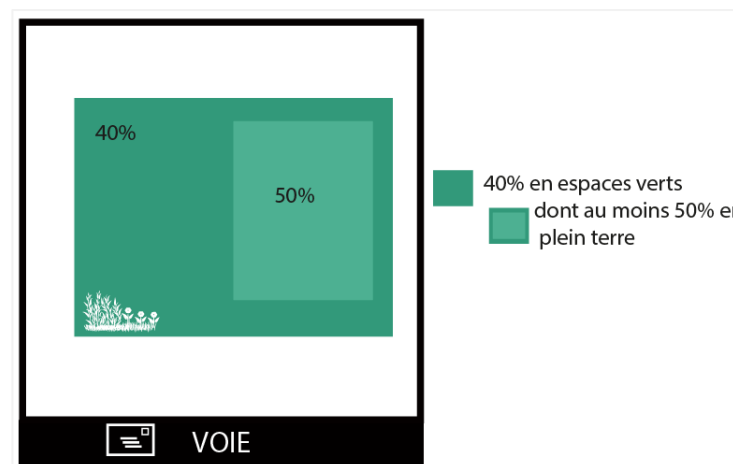
2.2.3 Traitement des espaces non-bâties

2.2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - 40 % de l'unité foncière* doivent être traités en espaces verts*.

2 – 50 % de ces espaces verts* doivent être de pleine terre*.



Paragraphe UA2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II – CAS PARTICULIERS

1 – Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des nappes et cours d'eau*, il est interdit d'imperméabiliser les sols.

2 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

2.2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Objectifs : *Le traitement des espaces libres de la construction* doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au caractère patrimonial du secteur, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction*.*

I – PRINCIPES GENERAUX

1 - Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en *ANNEXE 3 : Palette végétale*, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

2 - L'aménagement des terrains* doit concourir à une bonne gestion des eaux de pluies.

II – PLANTATIONS

1 - Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues. Les projets de construction* doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige* et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

2 - Les espaces libres de toute construction* et non occupés par des aires de stationnement* doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

La plantation d'un **arbre de haute tige*** est obligatoire par tranche de 100 m² de terrain* libre.

Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum un traitement arbustif* (3 sujets) par tranche de 200 m².

3 - Les aires de stationnement* non couvertes doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

La plantation d'un arbre de haute tige* est obligatoire par tranche de 200 m² de surface de stationnement*.

4 - Les espaces sur dalle recouvrant des sous-sols ou des parcs de stationnement* et garages enterrés et semi-enterrés doivent être recouverts d'une surface de terre végétale d'au moins 0,60 m et être aménagés en jardins et plantés majoritairement.

5 – Afin de bénéficier du service écologique apporté par les arbres de haute tige* avec un feuillage caduc, il est recommandé d'en planter au sud de la construction*. Cette disposition permettra aux constructions* de bénéficier de l'ombre en été et du soleil en hiver.

6 - Lorsque la parcelle* est en contact avec une zone A ou une zone N, il est interdit de planter des essences non locales (Cf. *ANNEXE 3 : Palette végétale*) ou horticoles* sur la limite en contact avec la zone.

III - ESPACES VERTS*

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement*, prévues à l'article « *Implantation des constructions* par rapport aux voies sur lesquelles sont adressées les constructions** », doivent être majoritairement traitées en jardin d'agrément.

Paragraphe UA2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

IV – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

2.2.3.3 Continuités écologiques

Sans objet.

2.2.4 Stationnement*

2.2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Le stationnement* des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement* devra être recherchée.

2 - Les places commandées* ne seront pas comptabilisées.

3 - Les garages en sous-sol ne sont admis que si toutes les dispositions sont prises pour parer à tout risque d'inondation y compris par ruissellement.

4 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'usage de revêtements perméables pour les aires de stationnement* extérieurs (espaces minéraux sablés, ou pavés) est recommandé. Les espaces enrobés devront être limités.

5 - Les aires de stationnements* seront plantés et paysagés conformément aux dispositions prévues au paragraphe « 2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ».

II – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT*

1 - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 m x 5 m (hors espaces de dégagement et circulations dans

le parking et être directement accessible depuis ceux-ci) et de 3,30 m x 5 m pour les place de stationnement* pour Personnes à Mobilité Réduite.

2 - Les aires de stationnement* comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

3 – Les aires de stationnement* devront prendre en compte le stationnement* des véhicules électriques.

Pour un parking d'une capacité de moins de 40 places de stationnement* :

<i>Destination des constructions*</i>	<i>Part de places équipées</i>	<i>Part de places pré-équipée</i>
Habitation	1 place minimum	50%
Service public, tertiaire, industriel	10%, avec 1 place minimum	
Ensembles commerciaux	5%, avec 1 place minimum	

Pour un parking d'une capacité de plus de 40 places de stationnement* :

<i>Destination des constructions*</i>	<i>Part de places équipées</i>	<i>Part de places pré-équipée</i>
Habitation	75%	
Service public, tertiaire, industriel	20%	
Ensembles commerciaux	10%	

III – NORMES DE STATIONNEMENT* POUR LES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS NOUVELLES

A – Pour les constructions* destinées à l'Habitation

2 places par logement.

Dans les immeubles et/ou opérations groupées comprenant plusieurs logements, il doit être aménagé un nombre de places supplémentaires banalisées et non

Paragraphe UA2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

affectées accessibles aux visiteurs, au moins égale à 20% du nombre de logements (on compte une place par quotité amorcée).

B – Pour les constructions* destinées aux activités de bureaux

Une place pour 55 m² de surface de plancher* d'activité.

C – Pour les constructions* destinées aux commerces et activités de services et artisanat

1 – Jusqu'à 150 m² de surface de vente, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m² de surface de vente, il sera aménagé 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente.

2 – Pour la sous-destination « Restauration », jusqu'à 150 m² de surface de salle, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m² de surface de salle, il sera aménagé 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente.

3 – Pour la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé une place de stationnement* pour 3 chambres ou 5 lits dans le cas d'hébergements collectifs.

D – Pour les constructions* destinées aux équipements publics et d'intérêt collectif

Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, etc.).

IV – EXONERATION TOTALE OU PARTIELLE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENTS* SUR LE TERRAIN* DE L'OPERATION

1 - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment* existant ou en reconstruction* sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

2 - Les changements de destination, les aménagements et les extensions* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

3 - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

V - IMPOSSIBILITE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENTS* SUR LE TERRAIN* DE L'OPERATION

1 - En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain* de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement*, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 300 mètres du terrain* :

- soit en acquérant sur un autre terrain* ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement* qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation.

2.2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

1 - Dispositions minimales en matière de stationnement* pour vélos :

A - Habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

B - Bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

C - Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher*, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement* des visiteurs.

Paragraphe UA3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

D- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

1 place pour huit à douze élèves.

2.3 Paragraphe UA3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

2.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

2.3.1.1 Accès*

1 - Pour être constructible, un terrain* doit avoir un accès* direct :

- Soit à une voie publique ou privée :
 - ouverte à la circulation automobile,
 - dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions* projetées,
 - comprenant une chaussée revêtue et pourvue d'un système de guidage et si nécessaire de collecte des eaux de ruissellement,
 - comprenant un éclairage si sa profondeur excède 15 mètres,
 - qui permet d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères,
 - Qui, si elle est en impasse et créée après l'approbation du PLU, le 26 avril 2007, dispose à son entrée d'un espace de regroupement pour la gestion de la collecte sélective des déchets et dispose en son extrémité d'un espace permettant le retournement des véhicules y compris de ceux assurant le ramassage des ordures ménagères.

- Soit à un passage commun existant à la date d'approbation du premier PLU le 26 avril 2007 donnant directement sur une voie et dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des immeubles. Est dénommé « passage commun » un espace privé qui est :
 - soit non ouvert à la circulation automobile, soit ne satisfait pas les caractéristiques de voie publique ou privée décrites précédemment.

Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies.

2 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

2.3.1.2 Voirie

1 – Les constructions* et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains* desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir :

- des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination ;
- une largeur d'emprise minimale de 5 mètres (comprenant 3, 50 mètres de chaussée et 1, 50 mètre de largeur de trottoir au minimum).

3 – Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

2.3.2 Desserte des terrains* par les réseaux

2.3.2.1 Eau potable

1 - Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

2.3.2.2 Assainissement

1 - Le raccordement des installations sanitaires de toute construction* devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

2 - Les eaux usées et pluviales des locaux en contrebas de la voie publique seront relevées obligatoirement par des postes de refoulement afin d'éviter tout risque d'inondation.

A –EAU USEES

1 - Un terrain* pour recevoir une construction*, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

2 - Conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique (repris dans le règlement du service d'assainissement collectif), tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un réseau d'évacuation des eaux usées, ou qui y ont accès*, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau.

3 - Le raccordement du terrain* au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales, même en présence de réseau unitaire.

4 - Dans le cas où ce réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

5 - Si le terrain* ne peut être raccordé au réseau public d'assainissement par l'absence ou prolongations aux collecteurs publics au frais du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterrain*es sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation et aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologies du sol du terrain* et de distance réglementaire aux propriétés voisines ainsi que la superficie du terrain* nécessaire.

6 - Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux usées, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien ou d'inhiber le ferment biologique des stations de traitement.

7 - Les eaux de piscine* ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

8 - Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées.

B – EAUX PLUVIALES

1 - Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble à l'égout pluvial à la condition que ses installations soient conformes et en fonction de la nature des sols.

2 - D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part, et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part. Le débit peut être limité par la collectivité entre 3L/s/ha et 1L/s/ha, suivant le niveau de saturation des réseaux existants ou des cours d'eau*, avec un maximum de 3L/s/ha.

3 - Dans les secteurs dont le réseau public est unitaire, les réseaux seront réalisés en séparatif en propriété privée, seuls les excès de ruissellement pourront être raccordés sur le réseau public.

4 - Dans les secteurs dont le réseau public est séparatif, les excès de ruissellement seront exclusivement raccordés sur le réseau pluvial.

Paragraphe UA3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

Ainsi, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle* notamment :

- par récupération dans des cuves de stockage pour l'arrosage par exemple,
- par infiltration par épandage (de préférence) ou puits.

5 - En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...), des techniques alternatives d'assainissement pluvial pour les espaces communs (voirie, stationnement*, etc.) devront être utilisées, par exemple :

- noues plantées le long des voiries,
- stockage sous voirie : chaussée réservoir, chaussée drainante...

6 - Le service d'assainissement peut imposer à l'utilisateur la construction* de dispositifs particuliers de pré traitement, tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement*.

7 - Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux pluviales, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien.

8 - Les eaux de piscine* ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel, après avoir limité le débit afin de ne pas saturer le réseau public.

9 - Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les "pissettes" surplombant le domaine public sont interdites.

2.3.2.3 Collecte des déchets

Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des déchets ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ils pourront le cas échéant prendre la forme de points d'apport volontaires enterrés.

2.3.2.4 Electricité – Téléphone – Internet


1 - Les opérations d'aménagement et de constructions* groupées devront prévoir les réserves pour le câblage numérique (pose de fourreaux...) pour assurer leur desserte interne.

2 - Le raccordement des constructions* aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain* jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

3 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction* doivent être réalisés en souterrain*.

4 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposées (passage en souterrain*, câbles torsadés en façade*, etc.).

2.3.3 Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

 Conformément aux possibilités proposées par le code de l'urbanisme à l'article L.151-41, le PLU délimite au plan de zonage un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global pour une durée de 5 ans après l'approbation du PLU.

La protection de ce périmètre vise à bloquer les autorisations d'urbanisme portant création de plus de 20 m² de surface de plancher* et les travaux ayant pour objet l'extension*, la surélévation ou le changement de destination* du bâti existant, afin d'y permettre l'élaboration d'un projet cohérent avec l'environnement dans lequel il s'insère.

Ce secteur est présenté à l'ANNEXE 4 : Périmètre d'attente de projet d'aménagement global du règlement..

TITRE 3 : ZONE UB

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UB correspond aux tissus pavillonnaires de Claye-Souilly, issus d'opération d'ensembles (de type lotissements) ou constitué progressivement au gré des opportunités foncières. Elle accueille certaines constructions* appartenant à d'autres destinations ou formes architecturales (de type petits collectifs).*

Elle est destinée à accueillir de l'habitat et certaines activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Le paysage urbain, peu dense, est caractérisé par la forte végétalisation des parcelles. L'implantation des constructions* en léger retrait* libère un jardin de front de façade* qui végétalise le linéaire bâti. Les jardins en fond de parcelles* constituent des cœurs d'îlot, structurant tant du point de vue paysager qu'environnemental.*

Les principes réglementaires visent à la préservation de cet équilibre bâti/nature. L'objectif de cette zone est de laisser des possibilités d'évolution au bâti, tout en encadrant les possibilités de densification, afin d'assurer le maintien et la qualité des espaces végétalisés.

3.1 Paragraphe UB1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

3.1.1 Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			Est autorisée, le long du linéaire commercial identifié au plan de zonage à condition de ne pas dépasser 300 m ² de SDP, d'être compatible avec le tissu résidentiel, et de ne pas être source de nuisances.
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			

Paragraphe UB1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

3.1.2 Usages spécialement interdits

1 – Sont interdits :

- Les constructions* à destination industrielle et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les exhaussements*, de toute nature.

2 - Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

3.1.3 Usages soumis à conditions

1 – Dans la bande d'implantation* secondaire, au-delà de 25 mètres par rapport aux voies sur lesquelles sont adressées les constructions*, seules les extensions* sont autorisées.

2- L'implantation d'une caravane ou d'un lieu d'habitat mobile est autorisée sur une parcelle*, à condition :

- Qu'elle constitue une résidence,
- Qu'elle soit stationnée plus de trois mois consécutifs,

Paragraphe UB1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

- Qu'elle respecte les règles d'implantation et de hauteur* auxquelles sont soumises les constructions* nouvelles

En dehors du domaine public, l'entreposage de caravanes et camping-cars est autorisé sur le terrain* où est implantée la construction* constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Il pourra se faire dans les bâtiments* et remises (car-port, garage, entrepôt) existants ou à créer sur le terrain*. En l'absence de bâtiment*, un emplacement spécifique devra être aménagé et masqué par un écran végétal.

3.1.4 Mixité sociale et fonctionnelle

3.1.4.1 Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

1 - Tout projet, portant sur la création de deux logements ou plus ne peut compter qu'un seul logement d'une surface de plancher* inférieure à 40 m².

Cette règle s'applique au :

- Construction* neuve ;
- Restructuration lourde ;
- Changement de destination* ;

3.1.4.2 Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Sans objet

3.1.4.3 Préservation de la diversité commerciale

1 - Est protégé par un linéaire commercial, identifié à l'article L151-16 du code de l'urbanisme et repéré au document graphique : le centre commercial Mauperthuis, à savoir l'ensemble des cellules situées, à la date d'approbation de la présente révision, sur la parcelle* section AC n°328.

2 - Dans ce linéaire commercial, le changement de destination* des locaux commerciaux est interdit.

Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction*, de reconstruction* ou changement de destination*, être destinés à :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- Les locaux d'accès* aux immeubles (y compris les voies d'accès* au parking souterrain*) ;
- Pour les locaux de stockage des cycles ;
- Pour les locaux ordures ménagères ;
- Pour les constructions* correspondant à des équipements collectifs et services publics.

3 – Dans le linéaire commercial, les constructions*, ouvrages ou travaux autorisés, doivent être compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone. La réalisation de dispositifs permettant de réduire les nuisances ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...) seront exigés.

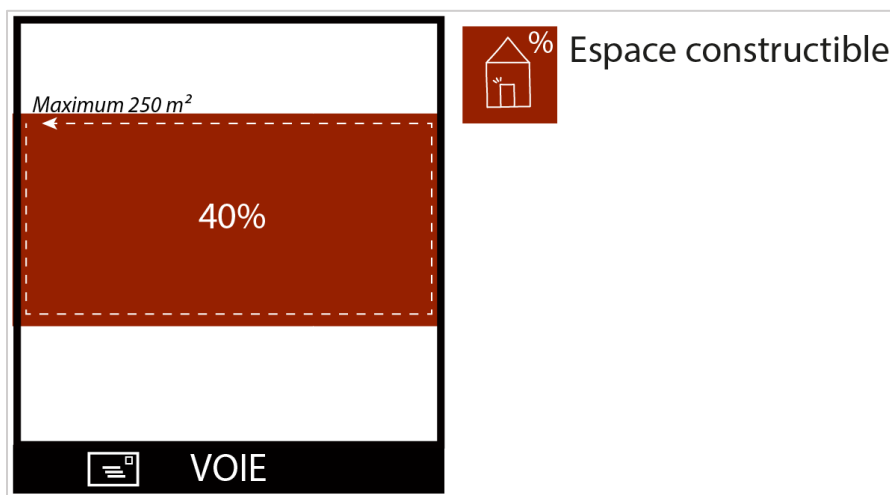
Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2 Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

3.2.1.1 Emprise au sol*

1 – L'emprise au sol* ne pourra pas dépasser **40 %** de l'unité foncière sans pouvoir excéder **250 m²**.



2- Pour les terrains de **2000 m² ou plus** : l'ajout d'une emprise de 100 m² supplémentaire est autorisable :

- Uniquement pour des constructions annexes ;
- non accolée aux autres constructions sur la parcelle.

3.2.1.2 Majoration de volume constructible

1 – En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes* implantées conformément au PLU ou à un permis de construire ou une déclaration

préalable de travaux, un débord de 20 cm maximum pourra être autorisé et n'entrera pas dans le calcul de l'emprise au sol*.

3.2.1.3 Hauteur* maximale des constructions*

1 - La hauteur* maximale d'une construction* dépend de l'implantation de cette dernière sur la parcelle*.

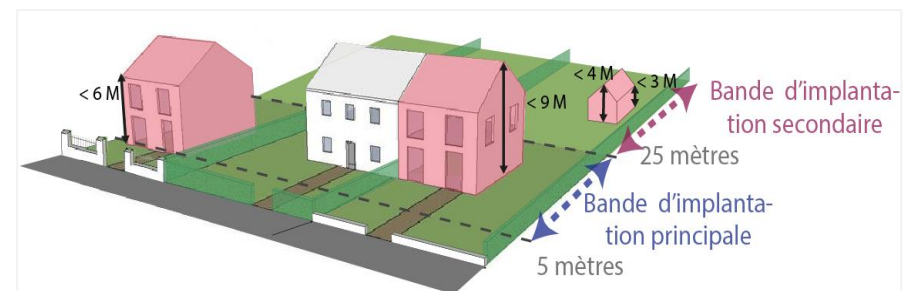
Dans la bande d'implantation* principale, de 5 à 25 mètres par rapport aux voies publiques la hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder :

- 9 mètres au faitage.
- 6 mètres à l'égout du toit ou à l'arrête supérieure de l'acrotère* du dernier niveau (en cas d'attique*).

Dans la bande d'implantation* secondaire, au-delà de 25 mètres par rapport aux voies publiques, la hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder :

- 4 mètres au faitage.
- 3 mètres à l'égout du toit ou à l'arrête supérieure de l'acrotère* du dernier niveau (en cas d'attique*).

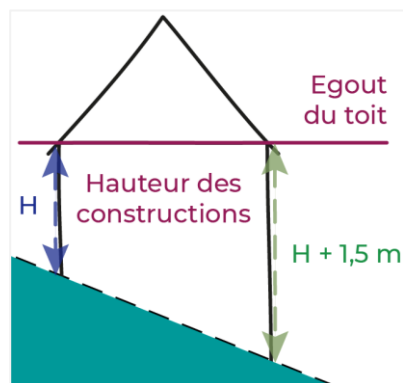
La hauteur* maximale des **annexes*** est limitée à 3,5 mètres à l'acrotère* ou au faitage de la toiture.



2 – La hauteur* doit s'inscrire en cohérence du vélum formé par les constructions* adjacentes : elle ne pourra donc pas dépasser de plus de trois mètres le niveau le plus haut du point le plus proche des constructions* implantées sur les parcelles* voisines.

Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3 - Quel que soit la topographie du terrain* d'assise de la construction*, la hauteur* sera mesurée en tous points à l'aplomb par rapport au niveau du terrain naturel* (côte NGF). La hauteur* de la plus petite façade* ne peut dépasser la limite de hauteur* ; la hauteur* des autres façades*, après travaux, ne peut excéder de plus de 1,5 mètre la hauteur* prescrite.

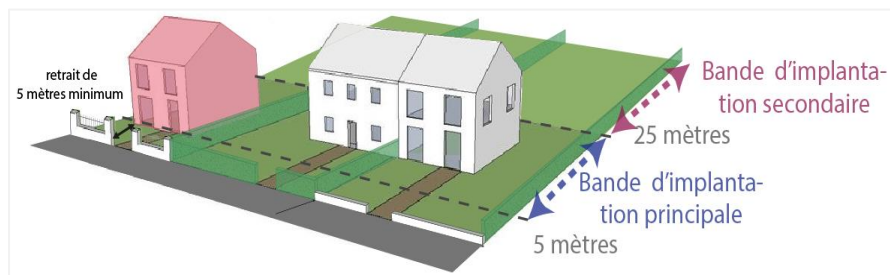


3.2.1.4 Implantation des constructions* par rapport aux voies publiques

Objectif : L'implantation des constructions* doit être définie au regard de l'implantation des constructions* avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie ou du lotissement considérés.

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 – Les constructions* et annexes* devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies publiques.

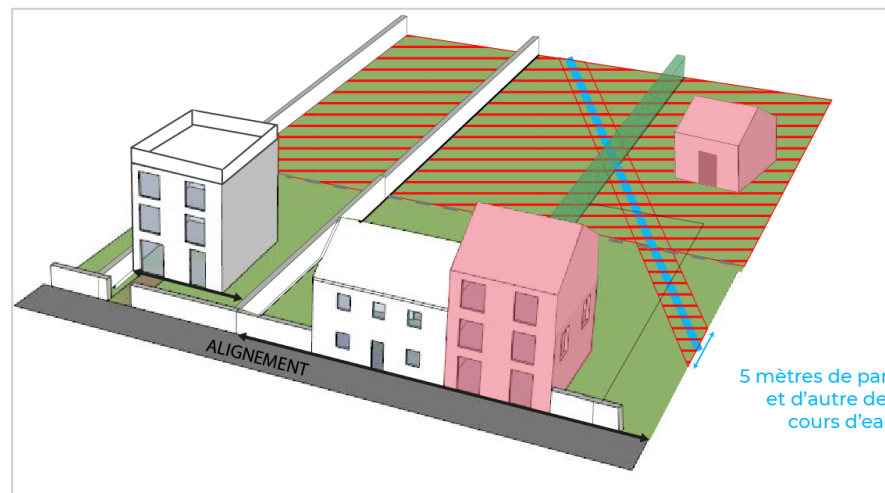


2 – Les marges de recul minimum figurant aux plans de zonage devront être respectées.

3 – Au-delà d'une bande de 25 mètres par rapport à la rue, seuls sont autorisés :

- Les extensions* de constructions* principales destinées à l'habitation et existantes ;
- Les piscines* couvertes ou non, et leurs locaux techniques ;
- Les abris de jardins d'une emprise au sol* inférieure à 15 m².

4 - Les constructions* et annexes* ne pourront s'implanter à une distance inférieure à 5 mètres des rives des nappes et cours d'eau*.



II – CAS PARTICULIERS

1 - Les constructions* principales doivent respecter un recul d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe central de la RN 3.

2 - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes* implantées conformément aux dispositions du PLU, un débord de 20 cm maximum pourra être autorisé.

3 - Lorsque la construction* est située à l'angle de plusieurs voies, la règle s'applique vis-à-vis de la voie principale*.

Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans ce cas, la distance par rapport à l'alignement* de la voie secondaire* pourra être de :

- 6 mètres en présence de baies* ;
- 3 mètres en présence d'un mur aveugle*.

3.2.1.5 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 – Dans la bande de 0 à 5 mètres par rapport aux voies **sur lesquelles sont adressées les constructions***, les constructions* sont interdites. Seules les clôtures* peuvent être implantées sur les limites séparatives*.

Dans la bande d'implantation* principale, de 5 à 25 mètres par rapport aux voies sur lesquelles sont adressées les constructions*, l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*, respectera :

- En présence de baies*, créant une vue directe* sur le fond voisin : une distance minimum de :
 - o 8 mètres pour les constructions* neuves à l'exception des extensions* ;
 - o 6 mètres pour les extensions* ;
- En présence de jours de souffrance ou de pavés de verres ou tout autre dispositif translucide (pas de baie*) :
- 3 mètres pour les constructions* et extensions* ;
- En présence d'un mur aveugle*, * :
 - o Les constructions* et/ou extensions* peuvent être implantées sur la limite séparative* ;
 - o En cas de retrait*, une distance de trois mètres minimums est obligatoire ;

Dans la bande d'implantation* secondaire, au-delà de 25 mètres par rapport aux voies sur lesquelles sont adressées les constructions*, l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*, respectera :

- En présence de baies*, créant une vue directe sur le fond voisin : une distance minimum de :
 - o 6 mètres pour les extensions* ;
(Rappel : les constructions* neuves, à l'exception des extensions* sont interdites dans la bande d'implantation secondaire au-delà de 25 mètres de la rue)
- En présence d'un mur aveugle*, ou jour de souffrance / vue secondaire* :
 - o Un retrait* de 3 mètres minimum.

(Nota : cette règle s'applique sans tenir compte des constructions* implantées sur les parcelles* voisines. Par exemple, l'existence d'un mur plein sur la limite séparative* ne peut justifier une dérogation).



3 - **En cas d'extension* ou d'aménagement d'une construction existante* non-conforme à la présente règle**, une implantation différente pourra être admise, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

4 - **Pour les annexes***, les constructions* doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative*,
- Soit avec un recul de minimum 1 mètre par rapport à la limite séparative*.

5 - **Les piscines*** s'implanteront à une distance minimale de 3 mètres.

Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II – CAS PARTICULIERS

1 - Lorsque la construction* est située à l'angle de plusieurs voies, la règle s'applique vis-à-vis de la voie principale*.

Dans ce cas-là, la limite entre le terrain et la voie secondaire* (qu'elle soit publique ou privée) est à considérer comme une limite séparative*.

Dans ce cas, la distance par rapport à l'alignement* de la voie secondaire* pourra être de :

- 6 mètres en présence de baies* ;
- 3 mètres en présence d'un mur aveugle*.

3.2.1.6 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

1 – Deux constructions* principales doivent être distantes l'une de l'autre en tout point d'au moins **8 mètres**.

La distance à prendre en compte pour l'application de cet article est le segment de droite le plus court entre les deux constructions*.

2 – Une annexe* est soit accolée à la construction* principale, soit distante d'un minimum de 2 mètres.

3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Sans objet.

3.2.2.2 Aspect extérieur des constructions*

OBJECTIFS : La zone UB englobe les secteurs pavillonnaires, très majoritairement résidentiel, créés par l'aménagement de lotissements successifs.

Cette urbanisation conduit à un ensemble de micro-paysage urbain homogène qu'il convient de conserver.

D'une manière générale, l'architecture de la zone UB se caractérise par :

- *Des constructions* d'un ou deux niveaux sous un étage en comble ;*
- *Souvent installé sur un jardin privatif ;*

I – ASPECT GENERAL

1 – Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Ce principe s'applique aux constructions* principales neuves ou rénovées, aux extensions*, aux annexes*, ainsi qu'à l'ensemble des éléments bâtis telles les clôtures*.

2 – Les projets de construction* ou de rénovation, qui s'inscrivent dans le cadre d'un lotissement, dans lequel est établie une uniformité d'architecture, ne doivent pas rompre avec l'homogénéité générale. (cf II. Aspect dans les lotissements homogènes).

3 - Les constructions* édifiées sur un terrain* supportant déjà une construction* principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent s'en exonérer pour s'harmoniser avec le caractère architectural de cette construction*.

4 - Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe* ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment* doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction* du corps du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures.

5 - Les surélévations ou modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

6 – Les vérandas sont autorisées.

Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

7 – Les architectures contemporaines sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

II – CONSTRUCTION* IMPLANTEE DANS LE CADRE D'UN LOTISSEMENT HOMOGENE

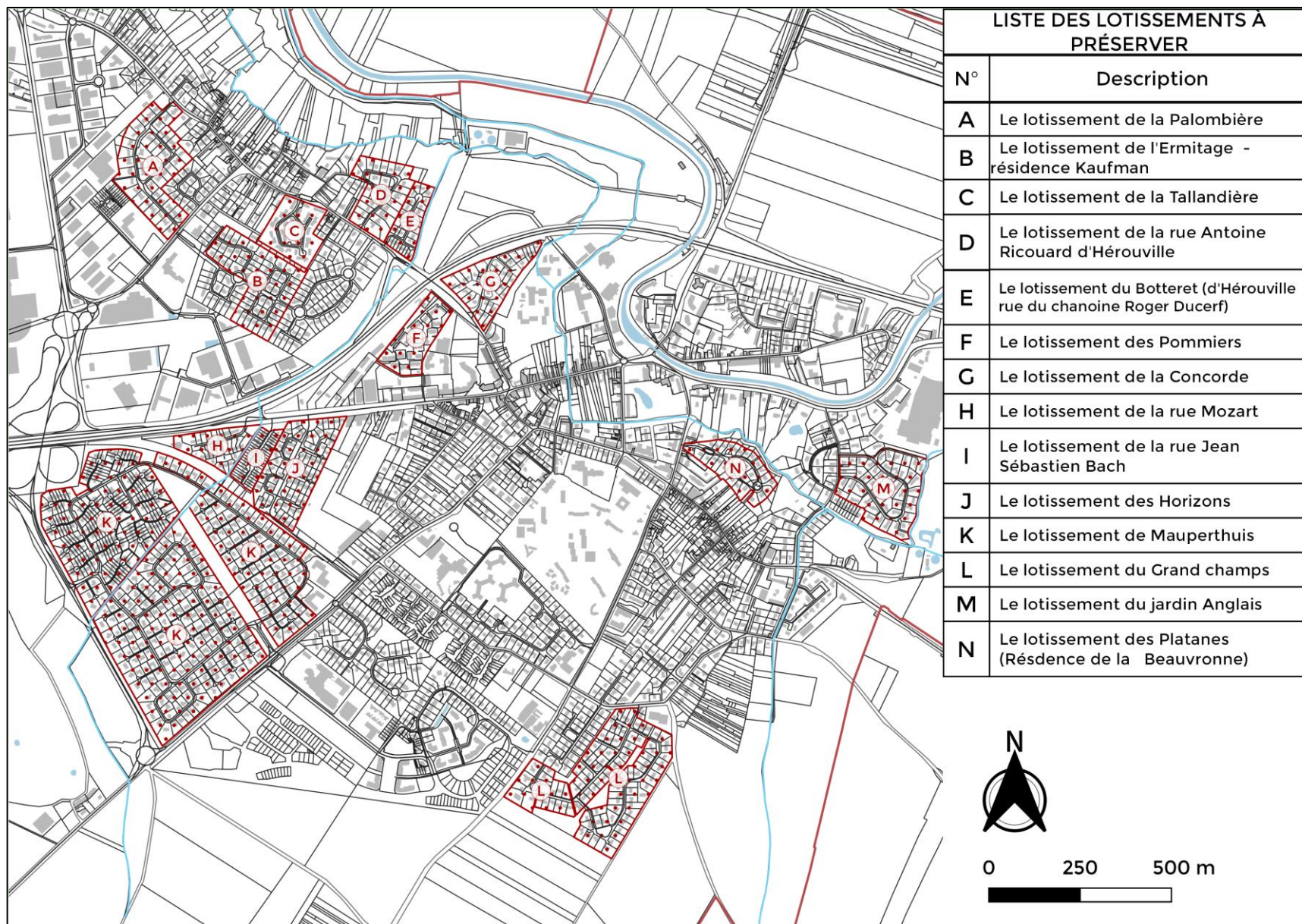
La zone UB regroupe un nombre important de lotissements, pour lesquels s'appliquaient un règlement visant à conserver une homogénéité des constructions*.



Afin de respecter l'ambiance de ces sites, identifiés sur le document graphique en **ANNEXE 1: Éléments remarquables**, des règles spécifiques sont établies et récapitulées dans le tableau ci-dessous, au titre de l'article L151-19.

Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

NOM DU LOTISSEMENT	CLOTURE BATIE EN LIMITE DE VOIRIE	CLOTURE EN HAIE EN LIMITE DE VOIRIE	PORTAIL	TUILE
Le lotissement de la Palombière ;	INTERDITE	AUTORISEE	INTERDITE	Les tuiles seront identiques à l'existant. Le changement de modèle et de couleur est interdit
Le lotissement de l'Ermitage - résidence Kaufman	INTERDITE	AUTORISEE	INTERDIT	Les tuiles seront identiques à l'existant. Le changement de modèle et de couleur est interdit
Le lotissement de la Tallandière ;	INTERDITE		INTERDITE	Pas de règles spécifiques
Le lotissement de la rue Antoine Ricouard d'Hérouville ;	AUTORISEE	AUTORISEE	AUTORISE	Pas de règles spécifiques
Le lotissement du Botteret (d'Hérouville rue du chanoine Roger Ducerf) ;	AUTORISEE	AUTORISEE	AUTORISEE	La couleur des tuiles devra être rouge ou noire.
Le lotissement des Pommiers ;	AUTORISEE SUR UNE HAUTEUR* D'1 M	AUTORISEE	SANS OBJET	Les tuiles seront identiques à l'existant. Le changement de modèle et de couleur est interdit
Le lotissement de la Concorde ;	AUTORISEE	AUTORISEE	AUTORISE	Pas de règles spécifiques
Le lotissement de la rue Mozart ;	AUTORISEE	AUTORISEE	AUTORISE	Pas de règles spécifiques
Le lotissement de la rue Jean Sébastien Bach ;	AUTORISEE	AUTORISEE	AUTORISE	Les tuiles seront identiques à l'existant. Le changement de modèle et de couleur est interdit
Le lotissement des Horizons ;	AUTORISEE	AUTORISEE	AUTORISE	Pas de règles spécifiques
Le lotissement de Mauperthuis ;	INTERDITE	AUTORISEE	INTERDITE	
Le lotissement de Grand Champs ;	AUTORISEE	AUTORISEE	AUTORISE	Pas de règles spécifiques
Le lotissement du jardin Anglais ;	INTERDITE	AUTORISEE	AUTORISE	Pas de règles spécifiques
Le lotissement des Platanes (Résidence de la Beuvronne)	INTERDITE	AUTORISEE	INTERDITE	Les tuiles seront identiques à l'existant. Le changement de modèle et de couleur est interdit



Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II – FACADES ET PAREMENTS EXTÉRIEURS

1 – Choix des matériaux

Les matériaux apparents en façade* doivent être pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Tout projet doit privilégier l'utilisation de matériaux renouvelables (naturels, recyclables, biosourcés, etc.).

L'emploi à nu (sans enduit) de poteau béton, brique ou parpaings est interdit sur les parements extérieurs des constructions* et sur les clôtures* de part et d'autre de celle-ci.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille ou meulière) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Est interdit l'usage en façade* des constructions* :

- De fausses briques ;
- De bardages métalliques et plastique ;
- De produits verriers ;
- De parements de pierre ;
- De carrelage ;
- De tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet ;
- De plaques de béton.

Est autorisé, sous réserve, l'usage :

- De faux pans de bois s'ils occupent moins de 30 % de la façade* totale ;
- De bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, s'ils occupent moins de 30% de la façade* totale ;

2 – Uniformité de la construction*

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin et la même qualité que la façade* principale, qu'il s'agisse d'un mur-pignon ou d'une façade* en retrait* du domaine public.

Les matériaux utilisés pour les huisseries, les revêtements muraux ou les éléments d'architecture (garde-corps, gouttière) devront être identiques sur l'ensemble de la construction*.

Les modénatures en façade* principale devront être reprises sur l'ensemble des façades*.

Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs proches du beige ou du blanc cassé (Cf. *Palette de Nuances annexée au Règlement*). Les couleurs agressives (matières vives) seront interdites.

3 – Les volets

- Dans le cas de l'installation de volets roulants, l'ensemble de la machinerie devra être dissimulée dans le bâti.

4 – Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture*. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions*.

5 – Détails architecturaux :

Les éléments d'architecture ancienne (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, piédroits de porte sculptés, porches couverts, échancrures à la jonction mur/toiture, modénatures, etc.) doivent être, dans la mesure des possibilités techniques, conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Les menuiseries traditionnelles en bois seront, conservées, restaurées ou reproduites à l'identique en fonction des possibilités techniques et des performances thermiques imposées par la réglementation.

III – TOITURES

1 – Les constructions* principales respecteront une toiture à deux pentes. La pente des toitures sera comprise entre 35 et 45 degrés.

Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il sera privilégié l'utilisation de la tuile plate en toiture.

Dans le cas des constructions* à l'architecture contemporaine, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site, des pentes différentes pourront être admises.

2 – Les toitures doivent s'arrêter au droit des murs pour les façades* en pignon. Un débord sera respecté pour les façades* en long pan*.

3 – Les gouttières sont traitées de façon simple.

4 – Sont interdits Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte ou plastique.

5 – Les toitures terrasses* sont autorisées pour les extensions* ou les annexes*.

- Pour les terrasses accessibles, un pare-vue d'une hauteur* minimale de 2,00 mètres avec un retour de 60 cm vers l'intérieur, devra être installé. Les matériaux du pare vue seront différents de ceux de la construction* sur laquelle il est installé ;
- Pour les terrasses non accessibles, il est préconisé de les végétaliser. Un accès* devra être aménagé pour faciliter son entretien.

IV – CLOTURES

Objectifs : Les clôtures* et leurs dispositifs d'accroche affirmeront une relation avec l'architecture de l'édifice auquel ils sont rattachés et une concordance avec l'aspect et la modénature des clôtures* voisines.

1 – Les clôtures* et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'intégrer au site.

2 – En limite d'espace public, la clôture* devra être constituée :

- Soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes* dans le voisinage : la hauteur* du mur sera d'une hauteur* maximale de 2 mètres,
- Soit d'un mur-bahut de 80 cm de haut minimum, surmonté d'un barreaudage à claire-voie d'une hauteur* maximale de 2 mètres.

En limite séparative*, la clôture* devra être constituée :

- Soit d'un mur maçonné ;
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales (Cf. ANNEXE 3 : Palette végétale)
- doublée ou non d'un grillage ;
- Soit de panneaux en bois

La hauteur* totale de la clôture* ne peut excéder 2 mètres.

3 – Les clôtures* doivent être perméables au niveau du sol afin de laisser circuler la faune. Dans le cas des murs maçonnés, des orifices à la base seront aménagés pour permettre la libération d'un passage

4 – Sont interdits, en front à rue :

- Les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles) ;
- Les murs constitués de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées entre poteaux ;
- Les grillages de type panneaux soudés rigides ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits.

5 – Les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites. Elles devront être composées d'essences locales (ANNEXE 3 : Palette végétale).

6 – En exception des règles ci-dessus, les CINASPIC peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur*.

V – LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

1 – Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

2 – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade* ou en toiture.

Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3 – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l’extérieur doivent être intégrés à la construction* :

- Soit en étant placés sur la façade* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d’un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

4 – Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées.

3.2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Tout aménagement, et en particulier la création de clôture*, doit se faire dans le respect de l’environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX PROTEGES AU DOCUMENT GRAPHIQUE REGLEMENTAIRE

1 - Certains éléments du patrimoine communal font l’objet d’une prise en considération et de mesures de protection particulières au titre de l’article L.151-19°, selon les catégories suivantes :

- **Éléments de patrimoine bâti à protéger** : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l’objet d’extensions* dans le respect du caractère architectural de la construction*.
- **Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* de ces bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.
- **Ensembles caractéristiques** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* des bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer leur caractère architectural initial. L’aménagement des espaces publics doit s’inscrire en harmonie avec l’ambiance et le caractère du secteur.

2 - Les éléments de patrimoine recensés figurent au document graphique et leur liste est annexée en *ANNEXE 1 : Éléments remarquables* de ce règlement.

3.2.2.4 Performances énergétiques

1 – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 - La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l’installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

3 - L’installation dans les constructions* de dispositifs d’économie d’énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contrainte liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l’insertion dans le cadre bâti environnant. Le pétitionnaire est libre de mettre en œuvre un tel dispositif sur une autre partie du bâti que celle faisant l’objet d’une autorisation d’urbanisme, cependant, il devra justifier qu’il respecte cette obligation.

4 - L’isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu’elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

5 - L’isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu’elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

6 - Saillies des dispositifs destinés à économiser de l’énergie ou à produire de l’énergie renouvelable dans les constructions* :

L’isolation par l’extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur la limite d’implantation des constructions*. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade* à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants".

Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

7 - L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment* principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

8 - Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs de plus de 1 500 m². On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

9 - En cas d'opération de rénovation et réhabilitation* du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.).

3.2.3 Traitement des espaces non-bâti

3.2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - 50% de l'unité foncière* devra être aménagé en espaces verts* de **pleine terre***.

II – CAS PARTICULIERS

1 - Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des nappes et cours d'eau*, il est interdit d'imperméabiliser les sols.

2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

3.2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Objectifs : Le traitement des espaces libres de la construction* doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au caractère patrimonial du secteur, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction*.

I – PRINCIPES GENERAUX

1 - Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en ANNEXE 3 : *Palette végétale*, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

2 - L'aménagement des terrains* doit concourir à une bonne gestion des eaux de pluies.

II – PLANTATIONS

1 - Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues. Les projets de construction* doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige* et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

2 - Les espaces libres de toute construction* et non occupés par des aires de stationnement* doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

La plantation d'un arbre de haute tige* est obligatoire pour 100 m² de terrain* libre.

Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum une traitement arbustif* (3 sujets) par tranche de 200 m².

3 - Les aires de stationnement* non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins (devant disposer au minimum d'une fosse de 8 m³)

Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

pour 200 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

3 - Les espaces sur dalle recouvrant des parcs de stationnement* et garages enterrés et semi-enterrés doivent être recouverts d'une surface de terre végétale d'au moins 0,60 m et être aménagés en jardins et plantés majoritairement.

4 – Afin de bénéficier du service écologique apporté par les arbres de haute tige* avec un feuillage caduc, il est recommandé d'en planter au sud de la construction*. Cette disposition permettra aux constructions* de bénéficier de l'ombre en été et du soleil en hiver.

5 - Lorsque la parcelle* est en contact avec une zone A ou une zone N, il est interdit de planter des essences non locales (Cf. *ANNEXE 3 : Palette végétale*) ou horticoles* sur la limite en contact avec la zone.

III - ESPACES VERTS*

1 - Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement*, prévues à l'article « *Implantation des constructions* par rapport aux voies sur lesquelles sont adressées les constructions** », doivent être prioritairement traitées en jardin d'agrément.

2 - Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...) faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 15 % de celle du terrain* d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert* commun et planté de façon appropriée avec des essences locales (Cf *ANNEXE 3 : Palette végétale*). Pour chaque opération située en zone UB ou UC, cette superficie au moins égale à 15% devra être prise en compte.

IV – DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Les dispositions particulières relatives aux éléments recensés et/ou protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et recensés sur le

plan de zonage sont précisées en *ANNEXE 1 : Éléments remarquables* du règlement.

2 - Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

3 - Les talus et les haies existantes devront, dans la mesure du possible, être conservés ou reconstitués s'ils correspondent à des alignements* ou à des limites de propriétés, ou s'ils constituent des « corridors écologiques » entre espaces naturels.

3.2.3.3 Continuités écologiques

Sans objet.

3.2.4 Stationnement*

3.2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Le stationnement* des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement* devra être recherchée.

2 - Les places commandées* ne seront pas comptabilisées.

3 - Les garages en sous-sol ne sont admis que si toutes les dispositions sont prises pour parer à tout risque d'inondation y compris par ruissellement.

4 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'usage de revêtements perméables pour les aires de stationnement* extérieurs (espaces minéraux sablés, ou pavés) est recommandé. Les espaces enrobés devront être limités.

5 - Les aires de stationnements* seront plantés et paysagés conformément aux dispositions prévues au paragraphe « *2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs* ».

Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT*

1 - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 m x 5 m (hors espaces de dégagement et circulations dans le parking et être directement accessible depuis ceux-ci) et de 3,30 m x 5 m pour les places de stationnement* pour Personnes à Mobilité Réduite.

2 - Les aires de stationnement* comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

3 – Les aires de stationnement* devront prendre en compte le stationnement* des véhicules électriques.

Pour un parking d'une capacité de moins de 40 places de stationnement* :

<i>Destination des constructions*</i>	<i>Part de places équipées</i>	<i>Part de places pré-équipée</i>
Habitation	1 place minimum	50%
Service public, tertiaire, industriel	10%, avec 1 place minimum	
Ensembles commerciaux	5%, avec 1 place minimum	

Pour un parking d'une capacité de plus de 40 places de stationnement* :

<i>Destination des constructions*</i>	<i>Part de places équipées</i>	<i>Part de places pré-équipée</i>
Habitation	75%	
Service public, tertiaire, industriel	20%	
Ensembles commerciaux	10%	

III – NORMES DE STATIONNEMENT* POUR LES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS NOUVELLES

A – Pour les constructions* destinées à l'Habitation

2 places par logement.

Dans les immeubles et/ou opérations groupées comprenant plusieurs logements, il doit être aménagé un nombre de places supplémentaires banalisées et non affectées accessibles aux visiteurs, au moins égale à 20% du nombre de logements (on compte une place par quotité amorcée).

B – Pour les constructions* destinées aux activités de bureaux

Une place pour 55 m² de surface de plancher* d'activité.

C – Pour les constructions* destinées aux commerces et activités de services et artisanat

1 – Jusqu'à 150 m² de surface de vente, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m² de surface de vente, il sera aménagé 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente.

2 – Pour la sous-destination « Restauration », jusqu'à 150 m² de surface de salle, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m² de surface de salle, il sera aménagé 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente.

3 – Pour la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé une place de stationnement* pour 3 chambres ou 5 lits dans le cas d'hébergements collectifs.

D – Pour les constructions* destinées aux équipements publics et d'intérêt collectif

Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, etc.).

IV – EXONERATION TOTALE OU PARTIELLE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENTS* SUR LE TERRAIN* DE L'OPERATION

1 - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment* existant ou en reconstruction* sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

2 - Les changements de destination, les aménagements et les extensions* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des

Paragraphe UB3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

3 - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

V - IMPOSSIBILITE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENTS* SUR LE TERRAIN* DE L'OPERATION

1 - En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain* de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement*, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 300 mètres du terrain* :

- soit en acquérant sur un autre terrain* ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement* qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation.

3.2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

1 - Les dispositifs pour les places de stationnement* pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction* et de l'Habitation.

2 - Dispositions minimales en matière de stationnement* pour vélos :

A - Habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

B - Bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

C - Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher*, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement* des visiteurs.

D- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

1 place pour huit à douze élèves.

3.3 Paragraphe UB3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

3.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.3.1.1 Accès*

1 - Pour être constructible, un terrain* doit avoir un accès* direct :

- Soit à une voie publique ou privée :
 - ouverte à la circulation automobile,
 - dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions* projetées,
 - comprenant une chaussée revêtue et pourvue d'un système de guidage et si nécessaire de collecte des eaux de ruissellement,
 - comprenant un éclairage si sa profondeur excède 15 mètres,
 - qui permet d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection

civile et le ramassage des ordures ménagères,

- Qui, si elle est en impasse et créée après l'approbation du présent PLU, le 26 avril 2007, dispose à son entrée d'un espace de regroupement pour la gestion de la collecte sélective des déchets et dispose en son extrémité d'un espace permettant le retournement des véhicules y compris de ceux assurant le ramassage des ordures ménagères.

Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies.

- Soit à un passage commun existant à la date d'approbation du premier PLU le 26 avril 2007 donnant directement sur une voie et dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des immeubles. Est dénommé « passage commun » un espace privé qui est :
 - soit non ouvert à la circulation automobile,
 - soit ne satisfait pas les caractéristiques de voie publique ou privée décrites précédemment.

2 - Les nouvelles voies de desserte devront privilégier la mixité piéton/véhicule/faune.

3.3.1.2 Voirie

1 – Les constructions* et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains* desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir :

- des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination ;
- une largeur d'emprise minimale de 5 mètres (comprenant 3, 50 mètres de chaussée et 1, 50 mètre de largeur de trottoir au minimum).

3 – Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

3.3.2 Desserte des terrains* par les réseaux

3.3.2.1 Eau potable

1 - Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

3.3.2.2 Assainissement

1 - Le raccordement des installations sanitaires de toute construction* devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

2 - Les eaux usées et pluviales des locaux en contrebas de la voie publique seront relevées obligatoirement par des postes de refoulement afin d'éviter tout risque d'inondation.

A – Eaux usées

1 - Un terrain* pour recevoir une construction*, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

2 - Conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique (repris dans le règlement du service d'assainissement collectif), tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un réseau d'évacuation des eaux usées, ou qui y ont accès*, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau.

Paragraphe UB3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

3 - Le raccordement du terrain* au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales, même en présence de réseau unitaire.

4 - Dans le cas où ce réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

5 - Si le terrain* ne peut être raccordé au réseau public d'assainissement par l'absence ou prolongations aux collecteurs publics au frais du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterrain*es sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation et aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologies du sol du terrain* et de distance réglementaire aux propriétés voisines ainsi que la superficie du terrain* nécessaire.

6 - Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux usées, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien ou d'inhiber le ferment biologique des stations de traitement.

7 - Les eaux de piscine* ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

8 - Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées.

B – Eaux pluviales

1 - Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble à l'égout pluvial à la condition que ses installations soient conformes et en fonction de la nature des sols.

2 - D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part, et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part. Le débit peut être limité par la

collectivité entre 3L/s/ha et 1L/s/ha, suivant le niveau de saturation des réseaux existants ou des cours d'eau*, avec un maximum de 3L/s/ha.

3 - Dans les secteurs dont le réseau public est unitaire, les réseaux seront réalisés en séparatif en propriété privée, seuls les excès de ruissellement pourront être raccordés sur le réseau public.

4 - Dans les secteurs dont le réseau public est séparatif, les excès de ruissellement seront exclusivement raccordés sur le réseau pluvial.

5 - Ainsi, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle* notamment :

- par récupération dans des cuves de stockage pour l'arrosage par exemple,
- par infiltration par épandage (de préférence) ou puisards.

6 - En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...), des techniques alternatives d'assainissement pluvial pour les espaces communs (voirie, stationnement*, etc.) devront être utilisées, par exemple :

noues plantées le long des voiries,
 stockage sous voirie : chaussée réservoir, chaussée drainante...

7 - Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction* de dispositifs particuliers de pré traitement, tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement*.

8 - Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux pluviales, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien.

9 - Les eaux de piscine* ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel, après avoir limité le débit afin de ne pas saturer le réseau public.

10 - Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les "pissettes" surplombant le domaine public sont interdites.

Paragraphe UB3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

3.3.2.3 Collecte des déchets

1 - Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des déchets ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ils pourront le cas échéant prendre la forme de points d'apport volontaires enterrés.

3.3.2.4 Electricité – Téléphone – Internet

1 - Le raccordement des constructions* aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain* jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

2 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction* doivent être réalisés en souterrain*.

3 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposés (passage en souterrain*, câbles torsadés en façade*, etc.).

4 - Les opérations d'aménagement et de constructions* groupées devront prévoir les réserves pour le câblage numérique (pose de fourreaux...) pour assurer leur desserte interne.

Paragraphe UC1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

TITRE 4 : ZONE UC

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UC est une zone mixte, à dominante résidentielle, qui recouvre les ensembles d'habitat collectif de Claye-Souilly.

Le paysage urbain se distingue par ses hauteurs et l'importance des espaces interstitiels entre les bâtiments*.*

Les objectifs de la zone UC sont :

- Permettre d'assurer l'entretien des bâtiments* existants ;
- Assurer la réalisation de projets de requalification.

Les principes réglementaires visent à définir un cadre souple, permettant les projets de requalification des espaces collectifs, tout en intégrant une plus grande exigence dans la végétalisation des espaces ouverts, pour améliorer la qualité environnementale et paysagère des secteurs.

4.1 Paragraphe UC1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

4.1.1 Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			Est autorisée à condition de ne pas dépasser 300 m ² de SDP, d'être compatible avec le tissu résidentiel, et de ne pas être source de nuisances.
	Restauration			Est autorisée à condition d'être compatible avec le tissu résidentiel, et de ne pas être source de nuisances.
	Commerce de gros	X		

Paragraphe UC1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Est autorisée à condition d'être compatible avec le tissu résidentiel, et de ne pas être source de nuisances.
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			Est autorisée à condition d'être compatible avec le tissu résidentiel, et de ne pas être source de nuisances.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Est autorisée à condition d'être compatible avec le tissu résidentiel, et de ne pas être source de nuisances.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			Est autorisée à condition d'être compatible avec le tissu résidentiel, et de ne pas être source de nuisances.
	Equipements sportifs			Est autorisée à condition de ne pas être source de nuisances.
	Autres équipements recevant du public			Est autorisée à condition d'être compatible avec le tissu résidentiel, et de ne pas être source de nuisances.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			Est autorisée à condition d'être compatible avec le tissu résidentiel, et de ne pas être source de nuisances.

Paragraphe UC1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

4.1.2 Usages spécialement interdits

1 - Sont interdits :

- Les constructions* à destination industrielle et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés sous condition
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement* ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules destinés à la casse.
- La construction* de garages et parc de stationnement* privé non-liés et nécessaires à une opération de construction* de logements ou de local d'activité située ou non sur la même unité foncière*.

2 - Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

4.1.3 Usages soumis à conditions

1 - Sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements et extensions* d'établissements industriels existants soumis à autorisation au titre des installations classées, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement*, etc.

4.1.4 Mixité sociale et fonctionnelle

4.1.4.1 Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

1 - Pour les programmes de trois logements et plus, le nombre de logements d'une surface de plancher inférieure à 40 m² est limité comme suit :

Nombre total de logement	Nombre maximal de logements d'une SDP inférieure à 40 m ²
De 3 à 5 logements	1
De 6 à 8 logements	2
De 9 à 11 logements	3
De 12 à 14 logements	4
De 15 à 17 logements	5
De 18 à 21 logements	6
De 24 à 26 logements	7
De 27 à 29 logements	8
De 30 à 32 logements	9
De 33 à 35 logements	10
Pour les programmes de 36 logements et plus	1 logement de plus par tranche de trois logements

2 - Cette règle s'applique aux programmes, portant sur la création de surfaces de plancher* destinées à l'habitation :

- De construction* neuve ;
- De restructuration lourde portant création de logements dans un immeuble existant ;
- De changement de destination*, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable ;

Paragraphe UC1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

3 - Cette règle ne s'applique pas aux programmes, dont un minimum de 50 % de la surface de plancher* destinés à l'habitation est dédié aux logements locatifs sociaux*.

4.1.4.2 Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

1 - Un minimum de 30 % de la surface de plancher*, relevant de la destination habitation, doit être financé par un prêt aidé pour la production de logements locatifs sociaux*.

2 - Cette règle s'applique au programme, portant sur la création de surfaces d'habitation :

- De construction* neuve ;
- De restructuration lourde ;
- De changement de destination*, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

3 - Cette règle ne s'applique pas si la surface de plancher* créée (création nette ou création par changement de destination*) est inférieure à 300 m².

4.1.4.3 Préservation de la diversité commerciale

1 - Sont protégées par un linéaire commercial, identifié à l'article L151-16 du code de l'urbanisme et repéré au document graphique :

- La place de Vérone ;
- Le boulevard de Soave pour partie ;

2 - Dans ce linéaire commercial, le changement de destination* des locaux commerciaux est interdit.

Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction*, de reconstruction* ou changement de destination*, être destinés à :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- Les locaux d'accès* aux immeubles (y compris les voies d'accès* au parking souterrain*) ;
- Pour les locaux de stockage des cycles ;
- Pour les locaux ordures ménagères ;
- Pour les constructions* correspondant à des équipements collectifs et services publics.
- Pour les programmes, dont la totalité de la surface de plancher* destinée à l'habitation est dédié aux logements locatifs sociaux* ;

3 – Dans le linéaire commercial, les constructions*, ouvrages ou travaux autorisés, doivent être compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone. La réalisation de dispositifs permettant de réduire les nuisances ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...) seront exigés.

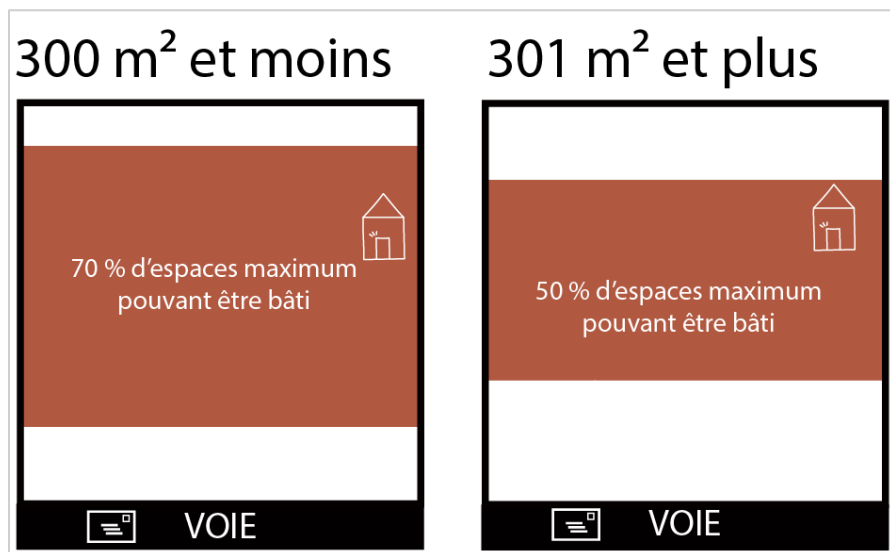
4.2 Paragraphe UC2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

4.2.1.1 Emprise au sol*

1 - L'emprise au sol* ne pourra pas dépasser 50%, excepté pour les terrains* d'une superficie inférieure à 300m² où elle pourra être portée à 70%.

2 - Pour les immeubles nouveaux ou existants de plus de deux logements, la surface des locaux à vélo (si non surplombés ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol*.



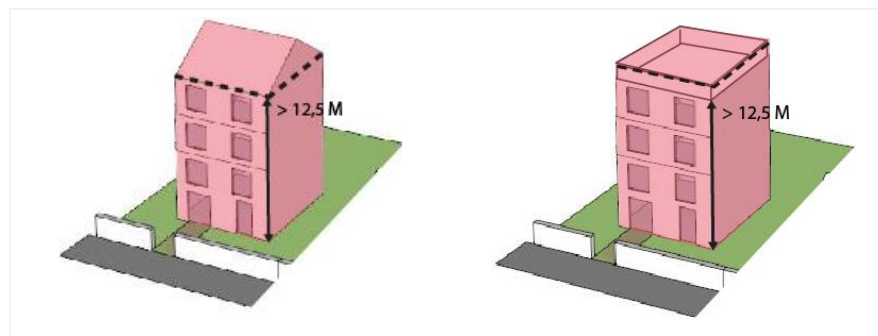
4.2.1.2 Majoration de volume constructible

1 - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes* implantées conformément aux dispositions du PLU, un débord de 20 cm maximum pourra être autorisé et n'entrera pas dans le calcul de l'emprise au sol*.

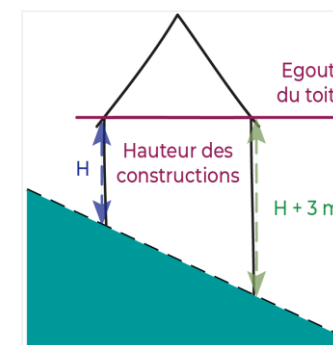
4.2.1.3 Hauteur* maximale des constructions*

1 - La hauteur* des constructions* est limitée à 12,5 mètres à l'égout du toit ou à l'arrête supérieure de l'acrotère* du dernier niveau (en cas d'attique*).

Au-delà de cette hauteur* il est autorisé la construction* d'un niveau d'attique*, dont tous les éléments seront en retrait* d'au moins 1,5 mètre par rapport aux éléments de construction* des niveaux inférieurs. La hauteur* totale de la construction* ne pourra alors dépasser 16,50 mètres.



2 - Quel que soit la topographie du terrain* d'assise de la construction*, la hauteur* sera mesurée en tous points à l'aplomb par rapport au niveau du terrain naturel* (côte NGF). La hauteur* de la plus petite façade* ne peut dépasser la limite de hauteur* ; la hauteur* des autres façades*, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur* prescrite.



Paragraphe UC2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3 – La hauteur* doit s’inscrire en cohérence du vélum formé par les constructions* adjacentes : elle ne pourra donc pas dépasser de plus de trois mètres le niveau le plus haut du point le plus proche des constructions* implantées sur les parcelles* voisines.

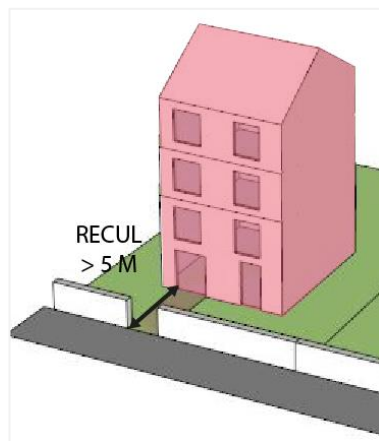
4.2.1.4 Implantation des constructions* par rapport aux voies

Objectif : L’implantation des constructions* doit être définie au regard de l’implantation des constructions* avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée.

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - En l’absence de marge de recul aux plans de zonage, toute construction* doit s’implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la voie desservant le terrain*.

2 - Les constructions* ne pourront s’implanter à une distance inférieure à 5 mètres des rives des nappes et cours d’eau*.



II – CAS PARTICULIERS

1 - Les constructions* principales doivent respecter un recul d’au moins 30 mètres par rapport à l’axe central de la RN 3.

2 - Lorsque la construction* est située à l’angle de plusieurs voies, la règle s’applique vis-à-vis de la voie principale*.

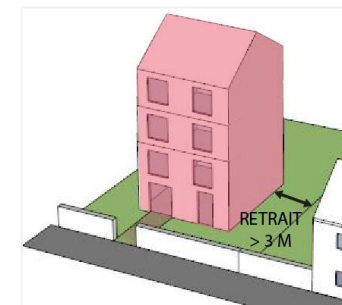
Dans ce cas, la distance par rapport à l’alignement* de la voie secondaire* pourra être de :

- 6 mètres en présence de baies* ;
- 3 mètres en présence d’un mur aveugle*.

4.2.1.5 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

1 - L’implantation des constructions* doit respecter :

- En présence de baies* :
 - Un retrait* minimum de **8 mètres** par rapport aux limites séparatives* ;
- En cas de mur aveugle* ou de jours de souffrance :
 - Un retrait* minimum de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives*.



(Nota : cette règle s’applique sans tenir compte des constructions implantées sur les parcelles* voisines. Par exemple, l’existence d’un mur plein sur la limite séparative* ne peut justifier une dérogation).*

2 - Les piscines* s’implanteront à une distance minimale de 3 mètres.

3 - En cas d’extension* ou d’aménagement d’une construction existante* non-conforme à la présente règle, une implantation différente pourra être admise, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

4 - Lorsque la construction* est située à l’angle de plusieurs voies, la règle s’applique vis-à-vis de la voie principale*.

Dans ce cas, la distance par rapport à l’alignement* de la voie secondaire* pourra être de :

- 6 mètres en présence de baies* ;
- 3 mètres en présence d’un mur aveugle*.

Paragraphe UC2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.2.1.6 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

Objectifs : *La qualité du cadre de vie passe notamment par l'intimité, la nécessité de disposer d'un espace extérieur privatif et de bénéficier d'un maximum d'espaces libres principalement végétalisés.*

Pour rendre cela possible, il sera recherché une distance suffisante entre deux bâtiments.*

I – DISPOSITION GENERALE

1- Une distance de 16 mètres doit être conservée entre deux bâtiments* sur une même parcelle*.

La distance à prendre en compte pour l'application de cet article est le segment de droite le plus court entre deux constructions*.

II – CAS PARTICULIER

1 - La distance entre un bâtiment* d'habitation et une construction* non destinée à l'habitation peut être de 4 mètres.

4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Sans objet.

4.2.2.2 Aspect extérieur des constructions*

Objectifs : *La déclinaison d'un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle, sans pour autant les copier, sera recherchée.*

Le traitement des constructions exprimera la hiérarchisation des constructions* (corps principal, extension*, annexe*) pour assurer l'équilibre global du bâtiment*.*

1 - Les constructions* nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions existantes* dans cet ensemble. Les constructions* doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

2 - Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur* de terre supérieure à 10 cm. Une note de recommandations est présente en *ANNEXE 6 : Cahier de recommandations environnementales*.

3 - A l'occasion d'un réaménagement global, les clôtures*, d'une hauteur* totale de 1,80 mètre maximum, seront constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur* comprise entre 60 et 80 cm surmonté d'une grille formée d'un barreaudage vertical, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètre.
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètres.

Les installations d'alimentation des immeubles concernés seront intégrées aux volumes de ces clôtures*.

4 - Les annexes* accolées ou non à la construction* principale pourront de plus être couvertes de bois ou de matériaux ayant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

5 - Les coffrets techniques devront être intégrés dans les murs des constructions* ou des clôtures* ou dans les haies et s'intégrer à la composition de la façade*.

6 - En limite d'une zone naturelle ou agricole, les clôtures* doivent prendre la forme de haies bocagères, le cas échéant doublées par un grillage aéré de type torsadé. Des passages à faune pourront être ménagés.

Paragraphe UC2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Tout aménagement, et en particulier la création de clôture*, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX PROTEGES AU DOCUMENT GRAPHIQUE REGLEMENTAIRE

1 - Certains éléments du patrimoine communal font l'objet d'une prise en considération et de mesures de protection particulières au titre de l'article L.151-19°, selon les catégories suivantes :

- **Éléments de patrimoine bâti à protéger** : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions* dans le respect du caractère architectural de la construction*.
- **Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* de ces bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.
- **Ensembles caractéristiques** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* des bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer leur caractère architectural initial. L'aménagement des espaces publics doit s'inscrire en harmonie avec l'ambiance et le caractère du secteur.

Les éléments de patrimoine recensés figurent au document graphique et leur liste est annexée en *ANNEXE 1 : Éléments remarquables* de ce règlement.

4.2.2.4 Performances énergétiques

1 – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 - La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

3 - L'installation dans les constructions* de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contrainte liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Le pétitionnaire est libre de mettre en œuvre un tel dispositif sur une autre partie du bâti que celle faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, cependant, il devra justifier qu'il respecte cette obligation.

4 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

5 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

6 - Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions* : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur la limite d'implantation des constructions*. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade* à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants".

7 - L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment* principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

Paragraphe UC2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

8 – Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs de plus de 1 500 m². On s’attachera à atteindre un minimum de 30% d’énergies renouvelables pour la production d’eau chaude sanitaire ou de chauffage.

9 – En cas d’opération de rénovation et réhabilitation* du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.).

4.2.3 Traitement des espaces non-bâtis

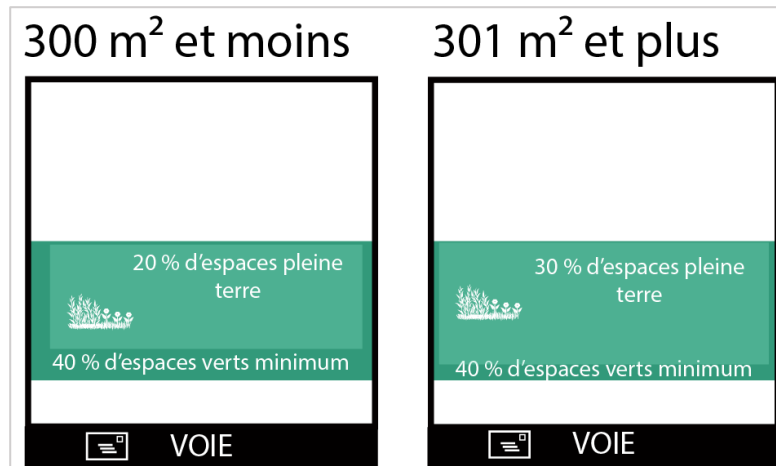
4.2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Pour les terrains* d’une surface de 0 à 300 m² :

- Un minimum de 40 % de l’unité foncière* sera traité en espaces verts* ;
- Avec 20 % de l’unité foncière* traités en espaces de pleine terre* ;

Pour les terrains* d’une surface de 301 m² et plus :

- Un minimum de 40 % de l’unité foncière* sera traité en espaces verts* ;
- Avec 30 % de l’unité foncière* traités en espaces de pleine terre* ;



4.2.3.2 Obligations en matière d’espaces libres, de plantations, d’aires de jeux et de loisirs

Objectifs : Le traitement des espaces libres de la construction* doit faire l’objet d’un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l’amélioration du cadre de vie, au caractère patrimonial du secteur, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction*.

I – PRINCIPES GENERAUX

1 - Toute plantation d’espèces cataloguées invasives, voir liste en ANNEXE 3 : Palette végétale, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

II – PLANTATIONS

1 - Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues. Les projets de construction* doivent être étudiés dans le sens d’une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige* et les haies sur limite parcellaire. En cas d’impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

2 - Les espaces libres de toute construction* et non occupés par des aires de stationnement* doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

La plantation d’un arbre de haute tige* est obligatoire pour 100 m² de terrain* libre.

Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum une traitement arbustif* (3 sujets) par tranche de 200 m².

Les aires de stationnement* non couvertes doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige* au moins (devant disposer au minimum d’une fosse de 8 m³)

Paragraphe UC2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

pour 200 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

3 - Les espaces sur dalle recouvrant des parcs de stationnement* et garages enterrés et semi-enterrés doivent être recouverts d'une surface de terre végétale d'au moins 0,60 m et être aménagés en jardins et plantés majoritairement.

4 – Afin de bénéficier du service écologique apporté par les arbres de haute tige* avec un feuillage caduc, il est recommandé d'en planter au sud de la construction*. Ainsi les constructions* bénéficieront de son ombre en été et du soleil en hiver.

5 - Lorsque la parcelle* est en contact avec une zone A ou une zone N, il est interdit de planter des essences non locales (Cf. ANNEXE 3 : *Palette végétale*) ou horticoles* sur la limite en contact avec la zone.

III - ESPACES VERTS*

1 - Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement*, prévues à l'article « *Implantation des constructions* par rapport aux voies sur lesquelles sont adressées les constructions** », doivent être majoritairement traitées en jardin d'agrément.

2 - Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...) faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 15 % de celle du terrain* d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert* commun et planté de façon appropriée avec des essences locales (Cf. ANNEXE 3 : *Palette végétale*).

IV – DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Les dispositions particulières relatives aux éléments recensés et/ou protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et recensés sur le plan de zonage sont précisées en ANNEXE 1 : *Éléments remarquables* du règlement.

4.2.3.3 Continuités écologiques

Sans objet.

4.2.4 Stationnement*

4.2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Le stationnement* des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement* devra être recherchée.

2 - Les places commandées* ne seront pas comptabilisées.

3 - Les garages en sous-sol ne sont admis que si toutes les dispositions sont prises pour parer à tout risque d'inondation y compris par ruissellement.

4 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'usage de revêtements perméables pour les aires de stationnement* extérieurs (espaces minéraux sablés, ou pavés) est recommandé. Les espaces enrobés devront être limités.

5 - Les aires de stationnements* seront plantés et paysagés conformément aux dispositions prévues au paragraphe « 2.3.2 *Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs* ».

II – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT*

1 - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 m x 5 m (hors espaces de dégagement et circulations dans le parking et être directement accessible depuis ceux-ci) et de 3,30 m x 5 m pour les places de stationnement* pour Personnes à Mobilité Réduite.

2 - Les aires de stationnement* comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

Paragraphe UC2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3 – Les aires de stationnement* devront prendre en compte le stationnement* des véhicules électriques.

Pour un parking d'une capacité de moins de 40 places de stationnement* :

<i>Destination des constructions*</i>	<i>Part de places équipées</i>	<i>Part de places pré-équipée</i>
Habitation	1 place minimum	50%
Service public, tertiaire, industriel	10%, avec 1 place minimum	
Ensembles commerciaux	5%, avec 1 place minimum	

Pour un parking d'une capacité de plus de 40 places de stationnement* :

<i>Destination des constructions*</i>	<i>Part de places équipées</i>	<i>Part de places pré-équipée</i>
Habitation	75%	
Service public, tertiaire, industriel	20%	
Ensembles commerciaux	10%	

III – NORMES DE STATIONNEMENT* POUR LES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS NOUVELLES

1 - Pour les vocations ci-après, les normes indiquées constituent des minimums, mais n'exonèrent pas du respect des dispositions générales.

A – Pour les constructions* destinées à l'Habitation

2 places par logement.

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement* par logement lors de la construction* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction* des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des

familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction* et de l'habitation.

Aucun pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et réalisés en transformation amélioration de bâtiment* existant.

Dans les immeubles et/ou opérations groupées comprenant plusieurs logements, il doit être aménagé un nombre de places supplémentaires banalisées et non affectées au moins égale à 20% du nombre de logements (on compte une place par quotité amorcée).

B – Pour les constructions* destinées aux activités de bureaux

Une place pour 55 m² de surface de plancher* d'activité.

C – Pour les constructions* destinées aux autres activités

Il sera créé une place de stationnement* pour 50 m² de surface de plancher*.

D – Pour les constructions* destinées aux équipements publics et d'intérêt collectif

Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, etc.).

IV – EXONERATION TOTALE OU PARTIELLE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENTS* SUR LE TERRAIN* DE L'OPERATION

1 - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment* existant sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

2 - Les changements de destination, les aménagements et les extensions* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

3 - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

Paragraphe UC3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

V - IMPOSSIBILITE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENTS* SUR LE TERRAIN* DE L'OPERATION

1 - En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain* de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement*, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 300 mètres du terrain* :

- soit en acquérant sur un autre terrain* ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement* qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation.

4.2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

1 - Les dispositifs pour les places de stationnement* pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction* et de l'Habitation.

2 - Dispositions minimales en matière de stationnement* pour vélos :

A - Habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

B - Bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

C - Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher*, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement* des visiteurs.

D- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

1 place pour huit à douze élèves.

4.3 Paragraphe UC3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

4.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

4.3.1.1 Accès*

1 - Pour être constructible, un terrain* doit avoir un accès* direct :

- Soit à une voie publique ou privée :
 - o ouverte à la circulation automobile,
 - o dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions* projetées,
 - o comprenant une chaussée revêtue et pourvue d'un système de guidage et si nécessaire de collecte des eaux de ruissellement,
 - o comprenant un éclairage si sa profondeur excède 15 mètres,
 - o qui permet d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères,
 - o Qui, si elle est en impasse et créée après l'approbation du présent PLU, le 26 avril 2007, dispose à son entrée d'un espace de regroupement pour la gestion de la collecte sélective des déchets et dispose en son extrémité d'un espace permettant le retournement des véhicules y compris de ceux assurant le ramassage des ordures ménagères.

- Soit à un passage commun existant à la date d’approbation du premier PLU le 26 avril 2007 donnant directement sur une voie et dont les configurations répondent à l’importance ou à la destination des immeubles. Est dénommé « passage commun » un espace privé qui est :
 - soit non ouvert à la circulation automobile,
 - soit ne satisfait pas les caractéristiques de voie publique ou privée décrites précédemment.

Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies.

2 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d’îlots.

3 - Les nouvelles voies de desserte devront privilégier la mixité piéton/véhicule/faune.

4.3.1.2 Voirie

1 – Les constructions* et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains* desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir :

- des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile et répondant à leur destination ;
- une largeur d’emprise minimale de 5 mètres (comprenant 3, 50 mètres de chaussée et 1, 50 mètre de largeur de trottoir au minimum).

3 – Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l’incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

4.3.2 Desserte des terrains* par les réseaux

4.3.2.1 Eau potable

1 - Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d’eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l’intermédiaire d’un réseau privé.

4.3.2.2 Assainissement

1 - Le raccordement des installations sanitaires de toute construction* devra faire l’objet d’une demande auprès du gestionnaire du réseau d’assainissement. L’évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

2 - Les eaux usées et pluviales des locaux en contrebas de la voie publique seront relevées obligatoirement par des postes de refoulement afin d’éviter tout risque d’inondation.

A – EAUX USEES

1 - Un terrain* pour recevoir une construction*, installation nouvelle ou une opération d’ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

2 - Conformément à l’article L1331-1 du Code de la Santé Publique (repris dans le règlement du service d’assainissement collectif), tous les immeubles bâtis situés en bordure d’une voie publique pourvue d’un réseau d’évacuation des eaux usées, ou qui y ont accès*, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau.

3 - Le raccordement du terrain* au réseau public d’assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales, même en présence de réseau unitaire.

4 - Dans le cas où ce réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n’est possible d’y raccorder que celles-ci.

Paragraphe UC3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

5 - Si le terrain* ne peut être raccordé au réseau public d'assainissement par l'absence ou prolongations aux collecteurs publics au frais du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation et aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologies du sol du terrain* et de distance réglementaire aux propriétés voisines ainsi que la superficie du terrain* nécessaire.

6 - Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux usées, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien ou d'inhiber le ferment biologique des stations de traitement.

7 - Les eaux de piscine* ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

8 - Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées.

B – EAUX PLUVIALES

1 - Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble à l'égout pluvial à la condition que ses installations soient conformes et en fonction de la nature des sols.

2 - D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part, et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part. Le débit peut être limité par la collectivité entre 3L/s/ha et 1L/s/ha, suivant le niveau de saturation des réseaux existants ou des cours d'eau*, avec un maximum de 3L/s/ha.

3 - Dans les secteurs dont le réseau public est unitaire, les réseaux seront réalisés en séparatif en propriété privée, seuls les excès de ruissellement pourront être raccordés sur le réseau public.

4 - Dans les secteurs dont le réseau public est séparatif, les excès de ruissellement seront exclusivement raccordés sur le réseau pluvial.

5 - Ainsi, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle* notamment :
par récupération dans des cuves de stockage pour l'arrosage par exemple, par infiltration par épandage (de préférence) ou puisards.

6 - En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...), des techniques alternatives d'assainissement pluvial pour les espaces communs (voirie, stationnement*, etc.) devront être utilisées, par exemple :

- noues plantées le long des voiries,
- stockage sous voirie : chaussée réservoir, chaussée drainante...

7 - Le service d'assainissement peut imposer à l'utilisateur la construction* de dispositifs particuliers de pré traitement, tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement*.

8 - Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux pluviales, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien.

9 - Les eaux de piscine* ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel, après avoir limité le débit afin de ne pas saturer le réseau public.

10 - Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les "pissettes" surplombant le domaine public sont interdites.

4.3.2.3 Collecte des déchets

1 - Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des déchets ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être

Paragraphe UC3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ils pourront le cas échéant prendre la forme de points d'apport volontaires enterrés.

4.3.2.4 Electricité – Téléphone – Internet

1 - Le raccordement des constructions* aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain* jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

2 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction* doivent être réalisés en souterrain*.

3 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposés (passage en souterrain*, câbles torsadés en façade*, etc.).

4 - Les opérations d'aménagement et de constructions* groupées devront prévoir les réserves pour le câblage numérique (pose de fourreaux...) pour assurer leur desserte interne.

Paragraphe UD1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

TITRE 5 : ZONE UD

La zone UD correspond au quartier du Bois Fleuri, situé à l'Est du territoire communal. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et certaines activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Le paysage urbain, peu dense, est caractérisé par sa trame parcellaire en fines lanières (peu larges et très profondes), héritée du passé agricole de ce secteur. L'implantation des constructions en retrait* de l'alignement* offre un front urbain largement végétalisé, tout en libérant des jardins en fond de parcelles* qui constituent des cœurs d'îlot, structurant tant du point de vue paysager qu'environnemental.*

Les principes réglementaires visent à la prise en compte de ce découpage parcellaire spécifique (implantation par rapport aux limites séparatives notamment et à la prise en compte des fonds de parcelles* profonds), tout en assurant la préservation de l'équilibre bâti/nature du quartier. L'objectif de cette zone est de laisser des possibilités d'évolution au bâti, tout en encadrant les possibilités de densification, afin d'assurer le maintien et la qualité des espaces végétalisés.*

5.1 Paragraphe UD1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

5.1.1 Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			Seules sont autorisées la rénovation et les extensions dans la limite d'une augmentation de 20% de l'emprise au sol de la construction, enregistrée au moment de l'approbation du PLU, et sans dépasser 100 m ² .
	Restauration			Est autorisée à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone, et de ne pas être source de nuisances.
	Commerce de gros	X		

Paragraphe UD1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Est autorisée à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone, et de ne pas être source de nuisances.
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Paragraphe UD2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1.2 Usages spécialement interdits

1 – Sont interdits :

- Les constructions* à destination industrielle
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- Les exhaussements* de toutes natures ;
- Les dépôts et aires de stockage de véhicules destinés à la casse ;
- Le stationnement* ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds.

5.1.3 Usages soumis à conditions

Sans objet.

5.1.4 Mixité sociale et fonctionnelle

5.1.4.1 Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

1 - Tout projet, portant sur la création de deux logements ou plus ne peut compter qu'un seul logement d'une surface de plancher* inférieure à 30 m².

2 - Cette règle s'applique au :

- Construction* neuve ;
- Restructuration lourde ;
- Changement de destination* ;
- Caravanes, à condition qu'elles :
 - Constituent une résidence
 - Soient stationner plus de trois mois consécutifs

5.1.4.2 Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Sans objet

5.1.4.3 Préservation de la diversité commerciale

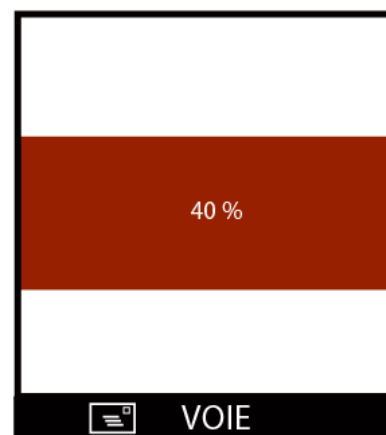
Sans objet.

5.2 Paragraphe UD2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

5.2.1.1 Emprise au sol*

1 - L'emprise au sol* maximale ne pourra pas dépasser 40% de l'unité foncière*, sans pouvoir excéder 150 m².




40% maximum
peut être bâti

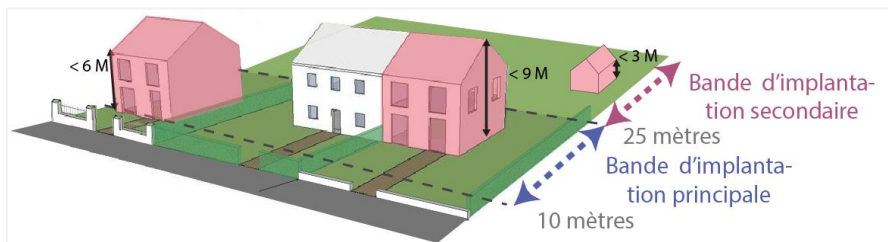
5.2.1.2 Majoration de volume constructible

1 - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes* implantées conformément aux dispositions du PLU, un débord de 20 cm maximum pourra être autorisé et n'entrera pas dans le calcul de l'emprise au sol*.

5.2.1.3 Hauteur* maximale des constructions*

1 - La hauteur* maximale d'une construction* dépend de l'implantation de cette dernière sur la parcelle* 

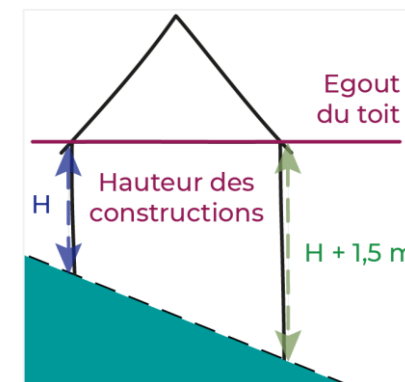
- Dans la bande de 0 à 10 mètres par rapport aux voies publiques, aucune construction* n'est autorisée.
- **Dans la bande d'implantation* principale, de 10 de 25 mètres par rapport aux voies publiques**, la hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder :
 - o 9 mètres au faitage.
 - o 6 mètres à l'égout du toit ou à l'arrête supérieure de l'acrotère* du dernier niveau (en cas d'attique*).
- **Dans la bande d'implantation* secondaire, au-delà de 25 mètres par rapport aux voies publiques**, la hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder 3 mètres au faitage.



2 – La hauteur* maximale des **annexes*** est limitée à 3,5 mètres.

3 – La hauteur* doit s'inscrire en cohérence du vélum formé par les constructions* adjacentes : elle ne pourra donc pas dépasser de plus de trois mètres le niveau le plus haut du point le plus proche des constructions* implantées sur les parcelles* voisines.

4 - Quel que soit la topographie du terrain* d'assise de la construction*, la hauteur* sera mesurée en tous points à l'aplomb par rapport au niveau du terrain naturel* (côte NGF). La hauteur* de la plus petite façade* ne peut dépasser la limite de hauteur* ; la hauteur* des autres façades*, après travaux, ne peut excéder de plus de 1,5 mètre la hauteur* prescrite.



5 – Dans la zone soumise au risque des mouvements de terrain*, les hauteurs* maximales pourront être augmentées de 0,50 mètre afin de permettre la création d'un vide sanitaire de 0,50 mètre.

6- Les équipements techniques, notamment les antennes, ne pourront être visible depuis l'espace public.

Dans le cas d'équipements indépendants, fixés directement au sol, la hauteur* totale ne pourra être supérieure à 3 mètres par rapport aux sols.

7- Les nouvelles constructions* ne doivent pas être à l'origine d'un masque solaire pour les constructions* avoisinantes. La nouvelle construction* ne doit pas diminuer l'apport en luminosité des pièces des constructions existantes*, en créant une zone d'ombre de part sa hauteur* ou son implantation.

5.2.1.4 Implantation des constructions* par rapport aux voies publiques

Objectif : L'implantation des constructions* doit être définie au regard de l'implantation des constructions* avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie ou du lotissement considérés.

I – DISPOSITIONS GENERALES

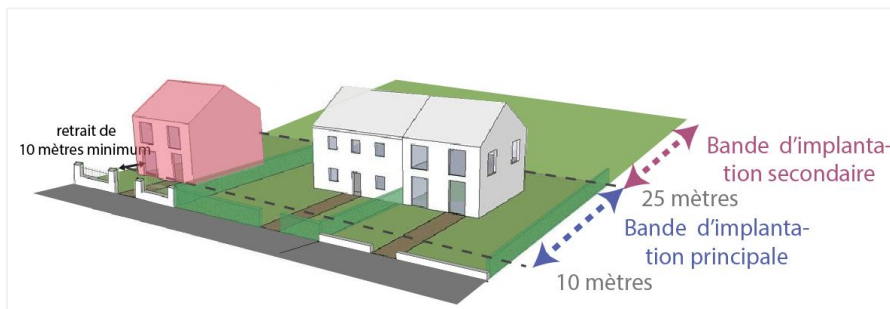
1 – Les constructions* doivent être implantées à l'intérieur de la bande d'implantation figurée sur le plan de zonage.

2 – Les constructions* devront être implantées avec un retrait* minimum de **10 mètres** de l'alignement de la voie.

3 – Lorsque la construction* est située à l'angle de plusieurs voies, la règle s'applique vis-à-vis de l'ensemble des voies. Il n'est pas fait de distinction entre voie principale et voie secondaire.

4 – Au-delà d'une bande de 25 mètres par rapport à la rue, seuls sont autorisés :

- Les piscines* couvertes ou non, d'une emprise au sol inférieure à 40 m² (margelles et plages incluses), et leurs locaux techniques d'une emprise au sol* inférieure à 10m² ;
- Les abris de jardins d'une emprise au sol* inférieure à 10 m².



II – CAS PARTICULIERS

1 - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes* implantées conformément aux dispositions du PLU, un débord de 20 cm maximum pourra être autorisé.

5.2.1.5 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

1 – Dans la bande de 0 à 10 mètres par rapport aux voies publiques, les constructions* et extensions* sont interdites. Seules les clôtures* peuvent être implantées sur les limites séparatives*.

2 – Les constructions nouvelles et extensions ne devront pas s'implanter en limite séparative et devront être en recul des limites de fond de terrain de 3 mètres minimum.

3 – Dans la bande de 10 à 25 mètres par rapport aux voies publiques, les constructions* pourront être implantées :

Sur une ou deux limites séparatives* si :

- La largeur du terrain* est inférieure à 12 mètres ;
Et que :
- Le ou les mur(s) accolé(s) à la ou les limite(s) est (sont) aveugle(s) ;

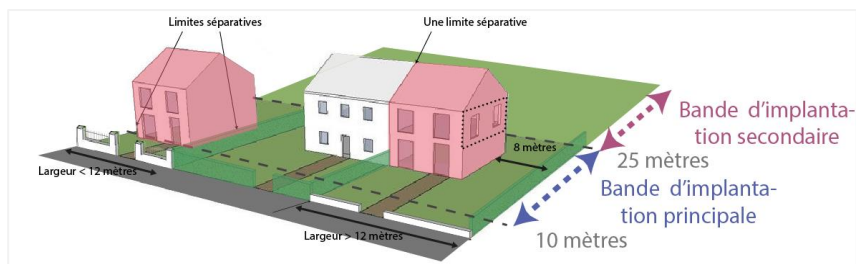
Sur une seule limite séparative* si :

- La largeur du terrain* est supérieure à 12 mètres ;
Et que :
- Le mur accolé à la limite est aveugle.

En retrait* des limites :

- Avec, en cas de mur aveugle*, une distance minimale de 3 mètres ;
- Avec, en présence de baie*, créant une vue directe sur le fond voisin une distance minimale de :
 - o 8 mètres pour les constructions* neuves ;
 - o 6 mètres pour les extensions* ;

Paragraphe UD2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



4 – La création de jour, même dormant, ou de baie* est interdite sur les façades* ou pignon situées en limite séparative*.

5 – Pour les annexes*, les constructions* doivent être implantées :

Soit sur une limite séparative*,

Soit avec un recul de minimum 1 mètre par rapport à la limite séparative*.

6 – Les piscines* s'implanteront à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives*.

5.2.1.6 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

1 – Deux constructions* principales doivent être distantes l'une de l'autre en tout point d'au moins **10 mètres**.

2 – Il n'est pas fixé de règle entre une construction* principale et une annexe* ou entre deux annexes*.

5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Sans objet.

5.2.2.2 Aspect extérieur des constructions*

OBJECTIFS : La zone UD correspond à l'ensemble du quartier de Bois Fleuri. Ce secteur de la commune ne forme pas une agglomération continue avec le bourg centre. Il est, en cela, un secteur atypique qui souffre de son retrait* par rapport aux commodités du centre-ville.

L'objet de la présente réglementation est de mettre en valeur ce très ancien lotissement en concourant au maintien d'une harmonie générale héritée de l'aménagement de ce très vieux lotissement.

Les parcelles*, souvent fines et profondes permettent de garantir l'existence d'un front bâti, sur rue, venant protéger des cœurs d'ilots très végétalisés.

I – ASPECT GENERAL

1 – Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Ce principe s'applique aux constructions* principales neuves ou rénovées, aux extensions*, aux annexes*, ainsi qu'à l'ensemble des éléments bâtis telles les clôtures*.

2 - Les constructions* édifiées sur un terrain* supportant déjà une construction* principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent s'en exonérer pour s'harmoniser avec le caractère architectural de cette construction*.

3 - Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe* ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment* doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction* du corps du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures.

4 - Les surélévations ou modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

5 – Les vérandas sont autorisées.

Paragraphe UD2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

6 – Les architectures contemporaines sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

II – FACADES ET PAREMENTS EXTÉRIEURS

1 – Choix des matériaux :

Les matériaux apparents en façade* doivent être pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

L'emploi à nu (sans enduit) de poteau béton, brique ou parpaings est interdit sur les parements extérieurs des constructions* et sur les clôtures* de part et d'autre de celle-ci.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille ou meulière) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Est interdit l'usage en façade* des constructions* :

- De fausses briques ;
- De bardages métalliques et plastique ;
- De produits verriers ;
- De parements de pierre ;
- De carrelage ;
- De tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet ;
- De plaques de béton.

Est autorisé, sous réserve, l'usage :

- De faux pans de bois s'ils occupent moins de 30 % de la façade* totale ;
- De bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, s'ils occupent moins de 30% de la façade* totale ;

2 – Uniformité de la construction*

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin et la même qualité que la façade* principale, qu'il s'agisse d'un mur-pignon ou d'une façade* en retrait* du domaine public.

Les matériaux utilisés pour les huisseries, les revêtements muraux ou les éléments d'architecture (garde-corps, gouttière) devront être identiques sur l'ensemble de la construction*.

Les modénatures en façade* principale devront être reprises sur l'ensemble des façades*.

Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs proches du beige ou du blanc cassé (*Cf. Palette de Nuances annexée au Règlement*). Les couleurs agressives (matières vives) seront interdites.

3 – Les volets

Dans le cas de l'installation de volets roulants, l'ensemble de la machinerie devra être dissimulée dans le bâti.

4– Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture*. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions*.

5– Détails architecturaux :

Les éléments d'architecture ancienne (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, piédroits de porte sculptés, porches couverts, échancrures à la jonction mur/toiture, modénatures, etc.) doivent être, dans la mesure des possibilités techniques, conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Les menuiseries traditionnelles en bois seront, conservées, restaurées ou reproduites à l'identique en fonction des possibilités techniques et des performances thermiques imposées par la réglementation.

III – TOITURES

1 – Les constructions* principales respecteront une toiture à deux pentes. La pente des toitures sera comprise entre 35 et 45 degrés.

Il sera privilégié l'utilisation de la tuile plate en toiture

2 – Les toitures doivent s'arrêter au droit des murs pour les façades* en pignon. Un débord sera respecté pour les façades* en long pan*.

3 – Les gouttières sont traitées de façon simple.

4 – Sont interdits Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte ou plastique.

5 – Les toitures terrasses* sont autorisées pour les extensions* ou les annexes*.

- Pour les terrasses accessibles, un pare-vue d'une hauteur* minimale de 2,00 mètres avec un retour de 60 cm vers l'intérieur, devra être installé. Les matériaux du pare vue seront différents de ceux de la construction* sur laquelle il est installé ;
- Pour les terrasses non accessibles, il est préconisé de les végétaliser. Un accès* devra être aménagé pour faciliter son entretien.

IV – CLOTURES

Objectifs : Les clôtures* et leurs dispositifs d'accroche affirmeront une relation avec l'architecture de l'édifice auquel ils sont rattachés et une concordance avec l'aspect et la modénature des clôtures* voisines.

1 – Les clôtures* et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'intégrer au site.

2 – En limite d'espace public, la clôture* devra être constituée :

- Soit d'un mur de soutènement en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes* dans le voisinage : la hauteur* du mur sera d'une hauteur* maximale de 2 mètres,

- Soit d'un mur-bahut de 80 cm de haut minimum, surmonté d'un barreaudage à claire-voie d'une hauteur* maximale de 2 mètres.

En limite séparative*, la clôture* devra être constituée :

- Soit d'un mur maçonné ;
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales (Cf. ANNEXE 3 : Palette végétale) doublée ou non d'un grillage ;
- Soit de panneaux en bois

La hauteur* totale de la clôture* ne peut excéder 2 mètres.

4 – Les clôtures* doivent être perméables au niveau du sol afin de laisser circuler la faune.

5 – Sont interdits, en front à rue :

- Les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles) ;
- Les murs constitués de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées entre poteaux ;
- Les grillages de type panneaux soudés rigides ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits.

6 – Les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

7 – En exception des règles ci-dessus, les CINASPIC peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur*.

V – LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

1 – Les équipements techniques, notamment les antennes, ne pourront être visible depuis l'espace public

Dans le cas d'équipements indépendants, fixés directement au sol, la hauteur* totale ne pourra être supérieure à 3 mètres par rapport aux sols.

Paragraphe UD2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

3 – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade* ou en toiture.

4 – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction* :

- Soit en étant placés sur la façade* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

5 – Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées.

5.2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Tout aménagement, et en particulier la création de clôture*, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX PROTEGES AU DOCUMENT GRAPHIQUE REGLEMENTAIRE

1 - Certains éléments du patrimoine communal font l'objet d'une prise en considération et de mesures de protection particulières au titre de l'article L.151-19°, selon les catégories suivantes :

- **Éléments de patrimoine bâti à protéger** : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions* dans le respect du caractère architectural de la construction*.
- **Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* de ces bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer le caractère urbain et

architectural des lieux.

- **Ensembles caractéristiques** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* des bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer leur caractère architectural initial. L'aménagement des espaces publics doit s'inscrire en harmonie avec l'ambiance et le caractère du secteur.

2 - Les éléments de patrimoine recensés figurent au document graphique et leur liste est annexée en *ANNEXE 1 : Éléments remarquables* de ce règlement.

5.2.2.4 Performances énergétiques

1 – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 - La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

3 - L'installation dans les constructions* de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contrainte liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Le pétitionnaire est libre de mettre en œuvre un tel dispositif sur une autre partie du bâti que celle faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, cependant, il devra justifier qu'il respecte cette obligation.

4 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

5 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

Paragraphe UD2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

6 - Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions* : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur la limite d'implantation des constructions*. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade* à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants".

7 - L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment* principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

8 - Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs de plus de 1 500 m². On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

9 - En cas d'opération de rénovation et réhabilitation* du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.).

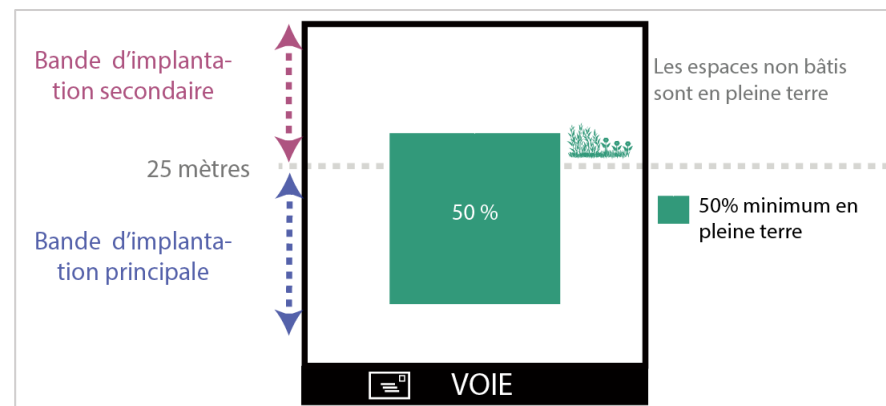
5.2.3 Traitement des espaces non-bâti

5.2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 – 50 % du terrain doivent être traités en pleine terre.

Dans la bande d'implantation* secondaire, au-delà de 25 mètres par rapport aux voies sur lesquelles sont adressées les constructions*, l'ensemble des espaces non bâtis par des constructions* autorisés doit être en pleine terre



II – CAS PARTICULIERS

1 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

5.2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Objectifs : Le traitement des espaces libres de la construction* doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au caractère patrimonial du secteur, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction*.

I – PRINCIPES GENERAUX

1 - Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues. Les projets de construction* doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige* et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Paragraphe UD2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2 - Les espaces libres de toute construction* et non occupés par des aires de stationnement* doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

La plantation d'un arbre de haute tige* est obligatoire pour 100 m² de terrain* libre.

Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum un traitement arbustif* (3 sujets) par tranche de 200 m².

Les aires de stationnement* non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins (devant disposer au minimum d'une fosse de 8 m³) pour 200 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

3 - Les espaces sur dalle recouvrant des parcs de stationnement* et garages enterrés et semi-enterrés doivent être recouverts d'une surface de terre végétale d'au moins 0,60 m et être aménagés en jardins et plantés majoritairement.

4 – Afin de bénéficier du service écologique apporté par les arbres de haute tige* avec un feuillage caduc, il est recommandé d'en planter au sud de la construction*. Ainsi les constructions* bénéficieront de son ombre en été et du soleil en hiver.

5 - Lorsque la parcelle* est en contact avec une zone A ou une zone N, il est interdit de planter des essences non locales (Cf. ANNEXE 3 : Palette végétale) ou horticoles* sur la limite en contact avec la zone.

III - ESPACES VERTS*

1 - Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement*, prévues à l'article « *Implantation des constructions* par rapport aux voies sur lesquelles sont adressés les constructions** », doivent être prioritairement traitées en jardin d'agrément.

2 - Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...) faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 15 % de celle du terrain* d'assiette de l'opération

sera traitée en espace vert* commun et planté de façon appropriée avec des essences locales (Cf. ANNEXE 3 : Palette végétale). Pour chaque opération située en zone UB ou UC, cette superficie au moins égale à 15% devra être prise en compte.

IV – DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Les dispositions particulières relatives aux éléments recensés et/ou protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et recensés sur le plan de zonage sont précisées en ANNEXE 1 : *Éléments remarquables* du règlement.

2 - Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

3 - Les talus et les haies existantes devront, dans la mesure du possible, être conservés ou reconstitués s'ils correspondent à des alignements* ou à des limites de propriétés, ou s'ils constituent des « corridors écologiques » entre espaces naturels.

5.2.3.3 Continuités écologiques

OBJECTIFS : Les cœurs d'ilots de l'ensemble de Bois Fleuri forment, avec un système de pas japonais, un réseau de communication et d'évolution de la biodiversité.

La préservation de ces espaces semis naturels devra être recherchée.

Les espaces non construits à l'arrière du terrain* devront être aménagés pour permettre la circulation de la faune sauvage.

5.2.4 Stationnement*

5.2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Le stationnement* des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement* devra être recherchée.

2 – Les places commandées* ne seront pas comptabilisées.

3 - Les garages en sous-sol ne sont admis que si toutes les dispositions sont prises pour parer à tout risque d'inondation y compris par ruissellement.

4 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'usage de revêtements perméables pour les aires de stationnement* extérieurs (espaces minéraux sablés, ou pavés) est recommandé. Les espaces enrobés devront être limités.

5 - Les aires de stationnements* seront plantés et paysagés conformément aux dispositions prévues au paragraphe « 2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ».

II – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT*

1 - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 m x 5 m (hors espaces de dégagement et circulations dans le parking et être directement accessible depuis ceux-ci) et de 3,30 m x 5 m pour les place de stationnement* pour Personnes à Mobilité Réduite.

2 - Les aires de stationnement* comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

3 – Les aires de stationnement* devront prendre en compte le stationnement* des véhicules électriques.

Pour un parking d'une capacité de moins de 40 places de stationnement* :

Destination des constructions*	Part de places équipées	Part de places pré-équipée
Habitation	1 place minimum	50%
Service public, tertiaire, industriel	10%, avec 1 place minimum	
Ensembles commerciaux	5%, avec 1 place minimum	

Pour un parking d'une capacité de plus de 40 places de stationnement* :

Destination des constructions*	Part de places équipées	Part de places pré-équipée
Habitation	75%	
Service public, tertiaire, industriel	20%	
Ensembles commerciaux	10%	

III – NORMES DE STATIONNEMENT* POUR LES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS NOUVELLES

A – Pour les constructions* destinées à l'Habitation

2 places par logement.

Dans les immeubles et/ou opérations groupées comprenant plusieurs logements, il doit être aménagé un nombre de places supplémentaires banalisées et non affectées accessibles aux visiteurs, au moins égale à 20% du nombre de logements (on compte une place par quotité amorcée).

B – Pour les constructions* destinées aux activités de bureaux

Une place pour 55 m² de surface de plancher* d'activité.

C – Pour les constructions* destinées aux commerces et activités de services et artisanat

Sans objet.

Paragraphe UD3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

Nota : les activités de commerces, services et artisanat sont interdites en zone UD.

IV – EXONERATION TOTALE OU PARTIELLE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENTS* SUR LE TERRAIN* DE L'OPERATION

1 - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment* existant ou en reconstruction* sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

2 - Les changements de destination, les aménagements et les extensions* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

3 - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

V - IMPOSSIBILITE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENTS* SUR LE TERRAIN* DE L'OPERATION

1 - En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain* de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement*, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 300 mètres du terrain* :

- soit en acquérant sur un autre terrain* ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement* qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation.

5.2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

1 - Les dispositifs pour les places de stationnement* pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction* et de l'Habitation.

2 - Dispositions minimales en matière de stationnement* pour vélos :

A - Habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

B - Bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

C - Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher*, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement* des visiteurs.

D- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

1 place pour huit à douze élèves.

5.3 Paragraphe UD3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

5.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

5.3.1.1 Accès*

1 - Pour être constructible, un terrain* doit avoir un accès* direct :

- Soit à une voie publique ou privée :
 - ouverte à la circulation automobile,

Paragraphe UD3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

- dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions* projetées,
- comprenant une chaussée revêtue et pourvue d'un système de guidage et si nécessaire de collecte des eaux de ruissellement,
- comprenant un éclairage si sa profondeur excède 15 mètres,
- qui permet d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères,
- Qui, si elle est en impasse et créée après l'approbation du présent PLU, le 26 avril 2007, dispose à son entrée d'un espace de regroupement pour la gestion de la collecte sélective des déchets et dispose en son extrémité d'un espace permettant le retournement des véhicules y compris de ceux assurant le ramassage des ordures ménagères.

Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies.

- Soit à un passage commun existant à la date d'approbation du premier PLU le 26 avril 2007 donnant directement sur une voie et dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des immeubles. Est dénommé « passage commun » un espace privé qui est :
 - soit non ouvert à la circulation automobile,
 - soit ne satisfait pas les caractéristiques de voie publique ou privée décrites précédemment.

2 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

3 – Les nouvelles voies de desserte devront privilégier la mixité piéton/véhicule/faune.

5.3.1.2 Voirie

1 – Les constructions* et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains* desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir :

- des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination ;
- une largeur d'emprise minimale de 5 mètres (comprenant 3, 50 mètres de chaussée et 1, 50 mètre de largeur de trottoir au minimum).

3 – Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

5.3.2 Desserte des terrains* par les réseaux

5.3.2.1 Eau potable

1 - Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

5.3.2.2 Assainissement

1 - Le raccordement des installations sanitaires de toute construction* devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Paragraphe UD3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

2 - Les eaux usées et pluviales des locaux en contrebas de la voie publique seront relevées obligatoirement par des postes de refoulement afin d'éviter tout risque d'inondation.

A – EAUX USEES

1 - Un terrain* pour recevoir une construction*, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

2 - Conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique (repris dans le règlement du service d'assainissement collectif), tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un réseau d'évacuation des eaux usées, ou qui y ont accès*, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau.

3 - Le raccordement du terrain* au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales, même en présence de réseau unitaire.

4 - Dans le cas où ce réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

5 - Si le terrain* ne peut être raccordé au réseau public d'assainissement par l'absence ou prolongations aux collecteurs publics au frais du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterrain*es sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation et aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologies du sol du terrain* et de distance réglementaire aux propriétés voisines ainsi que la superficie du terrain* nécessaire.

6 - Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux usées, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau

par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien ou d'inhiber le ferment biologique des stations de traitement.

7 - Les eaux de piscine* ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

8 - Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées.

B – EAUX PLUVIALES

1 - Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble à l'éégout pluvial à la condition que ses installations soient conformes et en fonction de la nature des sols.

2 - D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part, et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part. Le débit peut être limité par la collectivité entre 3L/s/ha et 1L/s/ha, suivant le niveau de saturation des réseaux existants ou des cours d'eau*, avec un maximum de 3L/s/ha.

3 - Dans les secteurs dont le réseau public est unitaire, les réseaux seront réalisés en séparatif en propriété privée, seuls les excès de ruissellement pourront être raccordés sur le réseau public.

4 - Dans les secteurs dont le réseau public est séparatif, les excès de ruissellement seront exclusivement raccordés sur le réseau pluvial.

5 - Ainsi, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle* notamment :
par récupération dans des cuves de stockage pour l'arrosage par exemple, par infiltration par épandage (de préférence) ou puisards.

6 -En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...), des techniques alternatives d'assainissement pluvial pour les espaces communs (voirie, stationnement*, etc.) devront être utilisées, par exemple :

noues plantées le long des voiries,

Paragraphe UD3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

stockage sous voirie : chaussée réservoir, chaussée drainante...

7 - Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction* de dispositifs particuliers de pré traitement, tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement*.

8 - Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux pluviales, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien.

9 - Les eaux de piscine* ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel, après avoir limité le débit afin de ne pas saturer le réseau public.

10 - Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les "pissettes" surplombant le domaine public sont interdites.

5.3.2.3 Collecte des déchets

1 - Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des déchets ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ils pourront le cas échéant prendre la forme de points d'apport volontaires enterrés.

5.3.2.4 Electricité – Téléphone – Internet

1 - Le raccordement des constructions* aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain* jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

2 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction* doivent être réalisés en souterrain*.

3 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposés (passage en souterrain*, câbles torsadés en façade*, etc.).

4 - Les opérations d'aménagement et de constructions* groupées devront prévoir les réserves pour le câblage numérique (pose de fourreaux...) pour assurer leur desserte interne.

Paragraphe UX1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

TITRE 6 : ZONE UX

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UX est équipée et destinée à recevoir des activités industrielles, des activités artisanales, commerciales et de services, ainsi que les bâtiments et constructions* d'habitation liés au fonctionnement de ces activités*

6.1 Paragraphe UX1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

6.1.1 Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			Les constructions* à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions* et occupations admises sur la zone
	Hébergement	X		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X

Paragraphe UX1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt			Les entrepôts sont autorisés, à condition qu'ils ne dépassent pas 1 500 m ² .
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

6.1.2 Usages spécialement interdits

1 - Sont interdits :

- Les constructions* soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les terrains* affectés au stationnement* des caravanes isolées.
- Les dépôts et les aires de stockage de déchets ou de véhicules destinés à la casse.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement* ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules destinés à la casse.

- La construction* de garages et parc de stationnement* privé non-liés et nécessaires à une opération de construction* de logements ou de local d'activité située ou non sur la même unité foncière*.

2 - Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

6.1.3 Usages soumis à conditions

1 - Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements* et exhaussements* du sol à condition :
 - o Qu'ils participent à un aménagement paysager ;

Paragraphe UX2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Que la hauteur* ou la profondeur soit inférieure à 2 mètres par rapport au terrain naturel*.

6.1.4 Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

6.2 Paragraphe UX2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

6.2.1.1 Emprise au sol*

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

2 - La surface des locaux à vélo ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol*.

6.2.1.2 Majoration de volume constructible

Sans objet.

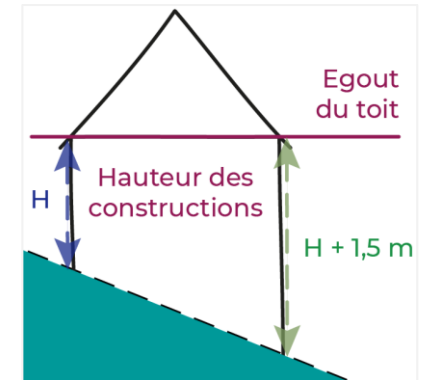
6.2.1.3 Hauteur* maximale des constructions*

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - La hauteur* maximale ne doit pas excéder 12 mètres.

2 – La hauteur* doit s'inscrire en cohérence du vélum formé par les constructions* adjacentes : elle ne pourra donc pas dépasser de plus de trois mètres le niveau le plus haut du point le plus proche des constructions* implantées sur les parcelles* voisines.

3 - Quel que soit la topographie du terrain* d'assise de la construction*, la hauteur* sera mesurée en tous points à l'aplomb par rapport au niveau du terrain naturel* (côte NGF). La hauteur* de la plus petite façade* ne peut dépasser la limite de hauteur* ; la hauteur* des autres façades*, après travaux, ne peut excéder de plus de 1,5 mètre la hauteur* prescrite.



II – CAS PARTICULIERS

1 - Dans le respect des proportions et de la volumétrie de la construction*, un dépassement de cette hauteur* peut être autorisé pour permettre de favoriser la qualité architecturale de la construction* sans pour autant que ce dépassement ait un caractère fonctionnel et/ou corresponde à la création de surface de plancher* supplémentaire.

6.2.1.4 Implantation des constructions* par rapport aux voies

Objectifs : L'implantation des constructions doit être définie au regard de l'implantation des constructions* avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée.*

1 - En l'absence de marge de recul aux plans de zonage, les constructions* devront s'implanter à une **distance minimale de 5 mètres** par rapport à la voie desservant le terrain* ou à la limite de l'emprise publique*.

2 - Les constructions* ne pourront s'implanter à une distance inférieure à 5 mètres des rives des nappes et cours d'eau*.

3 - Lorsque la construction* est située à l'angle de plusieurs voies, la règle s'applique vis-à-vis de la voie principale*. La voie secondaire* (qu'elle soit publique

Paragraphe UX2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ou privée) est à considérer comme une limite séparative*, pour laquelle les distances (définies dans le paragraphe 2.1.5 ci-après) devront être appliquées.

4 - Retrait* figurant sur les documents graphiques : RD 212 (15 mètres) / Nationale 3 (30 mètres)

6.2.1.5 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

1 - Les constructions* doivent être implantées en **retrait* d'au minimum 4 mètres**.

2 - Toutefois, les constructions* doivent s'implanter en **retrait* d'au minimum 15 mètres** des limites séparatives* si celles-ci correspondent à une limite de zone UA, UB, UC ou UD.

6.2.1.6 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

1 - La distance entre deux constructions* doit être au moins égale à **6 mètres**.

6.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

6.2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Sans objet

6.2.2.2 Aspect extérieur des constructions*

Objectifs : *La déclinaison d'un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle, sans pour autant les copier, sera recherchée.*

I – ASPECT GENERAL

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions* et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables. L'implantation de la construction* devra être en accord avec la topographie du terrain*

2 - Les constructions* justifiant d'une grande qualité environnementale d'ensemble intégrant :

soit des dispositifs ou des matériaux durables destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),

Peuvent déroger aux dispositions du présent article « *Aspect extérieur des constructions** » sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisnants.

3 - Les coffrets techniques devront être intégrés dans les murs des constructions* ou des clôtures* ou dans les haies et s'intégrer à la composition de la façade*.

II – FAÇADES* ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS*

1 – Un soin particulier sera apportée à toutes les façades* visibles depuis la voie publique.

- Un minimum de 50 % de la façade* donnant sur une voie publique devra être revêtu de matériaux d'aspect bois, verre ou produits maçonnés.
- L'entrée et/ou la façade* principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment* (matériau, volume....).

2- Les façades* doivent être composées ou revêtues de matériaux durables. Leur choix sera fonction de leurs qualités énergétiques ou leur potentiel de recyclage.

- Les façades* ne devront pas présenter une uniformité d'aspect.
- Chaque façade* devra être découpée par des séquences d'au maximum 15 mètres de larges.
- Les séquences peuvent se différencier les unes des autres par le choix des couleurs et/ou le choix des matériaux et/ou l'implantation du bâtiment*.

Paragraphe UX2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3 - Les façades* donnant sur la bande de lisière des forêts devront être végétalisées sur au moins 30% de leur surface.

4 - Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

5 - Les parties maçonnées doivent impérativement être enduites.

6 - Les constructions* ne peuvent comporter un traitement de façade* uniforme sur tous les côtés.

7 - Les couleurs vives peuvent être autorisées sous réserve de ne pas compromettre une bonne insertion dans l'environnement.

9 - Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites.

10 - Les toitures pourront être végétalisées (sauf contraintes architecturales) et constituées de différents sedums, sur une hauteur* de 5 à 10 cm.

III – CLOTURES

Objectifs : Dans cette zone, où les bâtiments* industriels manquent parfois de qualités architecturales, les clôtures* deviennent des éléments essentiels de la qualité du paysage.

Elles devront donc être soignée et en harmonie avec le voisinage.

1 - La clôture* est constituée :

- Lorsqu'elle marque la limite avec la voie ou une emprise publique* : d'un mur maçonné surmonté d'une grille et doublé, ou non, d'une haie bocagères composées d'essence locale (Cf ANNEXE 3 : Palette végétale);
- Lorsqu'elle ne marque pas la limite avec la voie ou une emprise publique* :
 - o Soit d'un mur maçonné surmonté d'une grille et doublé d'une haie bocagère ;

- o Soit de plantations de moyennes et hautes tiges d'essences locales (Cf. ANNEXE 3 : Palette végétale).

La hauteur* totale des clôtures* ne dépassera pas **2 mètres**.

2 - En limite de la bande des lisières, les clôtures* sont interdites.

IV - LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION*

1 - Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées dans un bâtiment*.

2 - Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

3 - Les stockages de matériau, de matériel et de déchets ne doivent pas être visibles de la voie et faire l'objet d'un traitement paysager et dans la mesure du possible être intégré au volume de la construction* principale.

6.2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Tout aménagement, et en particulier la création de clôture*, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX PROTEGES AU DOCUMENT GRAPHIQUE REGLEMENTAIRE

1 - Certains éléments du patrimoine communal font l'objet d'une prise en considération et de mesures de protection particulières au titre de l'article L.151-19°, selon les catégories suivantes :

- **Éléments de patrimoine bâti à protéger** : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions* dans le respect du caractère architectural de la construction*.

- **Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* de ces bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.
- **Ensembles caractéristiques** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* des bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer leur caractère architectural initial. L'aménagement des espaces publics doit s'inscrire en harmonie avec l'ambiance et le caractère du secteur.

Les éléments de patrimoine recensés figurent au document graphique et leur liste est annexée en *ANNEXE 1 : Éléments remarquables* de ce règlement.

6.2.2.4 Performances énergétiques

- 1** – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.
- 2** - La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- 3** - L'installation dans les constructions* de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contrainte liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Le pétitionnaire est libre de mettre en œuvre un tel dispositif sur une autre partie du bâti que celle faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, cependant, il devra justifier qu'il respecte cette obligation.
- 4** - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

5 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

6 - Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions* : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur la limite d'implantation des constructions*. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade* à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants".

7 - L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment* principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

8 – Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs de plus de 1 500 m². On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

9 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation* du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.).

6.2.3 Traitement des espaces non-bâtis

6.2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

1 – L'unité foncière* doit comprendre un minimum de **15% d'espaces de pleine-terre**.

Paragraphe UX2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2 – le long de l’alignement* des voies, il est nécessaire de végétaliser une bande d’au minimum 1 mètre de large. Cette bande doit supporter :

- Au minimum un arbre de hautes tiges ;
- Et un arbre supplémentaire par tranche de 10 mètres linéaires.

6.2.3.2 Obligations en matière d’espaces libres, de plantations, d’aires de jeux et de loisirs

Objectifs : *Le traitement des espaces libres de la construction* doit faire l’objet d’un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l’amélioration du cadre de vie, au caractère patrimonial du secteur, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction*.*

I – PRINCIPES GENERAUX

1 - Toute plantation d’espèces cataloguées invasives, voir liste en ANNEXE 3 : *Palette végétale*, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

2 - Il doit être prévu sur la propriété, l’aménagement des aires d’accès*, de manœuvre et de circulation des camions et autres véhicules utilitaires liés à l’activité, ceci en dehors des aires de stationnement*.

3 - Cette règle ne s’applique pas aux aménagements et extensions* modérées des constructions existantes* qui ne respectent pas la règle, mais à condition qu’il n’en résulte pas une augmentation des superficies imperméabilisées.

4 - Lorsque l’activité économique induit des dépôts aériens (matériau, bennes, produits de fabrication...) les clôtures* opaques (soit minérales, soit végétales) sont obligatoires en limites séparatives* et sur la voie de desserte.

5 - Les places de stationnement* seront réparties en îlots de petites tailles, ceints de noues et de cordons boisés plantés d’arbustes, d’arbres de moyennes et hautes tiges, à raison d’un sujet pour 3 places de stationnement*. Chaque arbre planté devra disposer d’un espace de plantation au sol dégagé de toute imperméabilisation.

6 - Les espaces sur dalle recouvrant des parcs de stationnement* et garages enterrés et semi-enterrés doivent être recouverts d’une surface de terre végétale d’au moins 0,60 m et être aménagés en jardins et plantés majoritairement

7 - Lorsque la parcelle* est en contact avec une zone A ou une zone N, il est interdit de planter des essences non locales (Cf. ANNEXE 3 : *Palette végétale*) ou horticoles* sur la limite en contact avec la zone.

6.2.3.3 Continuités écologiques

Sans objet.

6.2.4 Stationnement*

6.2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Le stationnement* des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement* devra être recherchée.

2 - Les places commandées* ne seront pas comptabilisées.

3 - Les garages en sous-sol ne sont admis que si toutes les dispositions sont prises pour parer à tout risque d’inondation y compris par ruissellement.

4 - Afin de ne pas accentuer l’imperméabilisation des sols, l’usage de revêtements perméables pour les aires de stationnement* extérieurs (espaces minéraux sablés, ou pavés) est recommandé. Les espaces enrobés devront être limités.

5 - Les aires de stationnements* seront plantés et paysagés conformément aux dispositions prévues au paragraphe « 2.3.2 *Obligations en matière d’espaces libres, de plantations, d’aires de jeux et de loisirs* ».

Paragraphe UX2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT*

1 - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 m x 5 m (hors espaces de dégagement et circulations dans le parking et être directement accessible depuis ceux-ci) et de 3,30 m x 5 m pour les place de stationnement* pour Personnes à Mobilité Réduite.

2 - Les aires de stationnement* comprenant plus de 3 places devront disposer d’au moins un emplacement répondant aux dimensions d’une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

3 - Les besoins liés au stationnement* des poids lourds devront être pris en compte ainsi que leurs contraintes de circulation et de manœuvre.

III – NORMES DE STATIONNEMENT* POUR LES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS NOUVELLES

Pour les vocations ci-après, les normes indiquées constituent des minimums, mais n’exonèrent pas du respect des dispositions générales figurant en début de document.

Il doit être également prévu sur la propriété le stationnement* des camions et autres véhicules utilitaires liés à l’activité.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	NORME MINIMALE DE STATIONNEMENT*
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	sans objet : destination interdite
	Exploitation forestière	sans objet : destination interdite
Habitation	Logement	2 places par logement
	Hébergement	sans objet : destination interdite
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50m ² de surface de plancher*
	Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de plancher* de salle dédiée à la restauration
	Commerce de gros	1 place pour 100 m ² de surface de plancher* + 5 places minimums adaptées aux gros véhicules
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	1 place pour 50 m ² de surface de plancher*
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 1 chambre + 1 place minimum prévue pour les autocars
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement* minimum doit être égal aux deux tiers de l'effectif maximal de l'établissement.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	sans objet : destination interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	sans objet : destination interdite
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	sans objet : destination interdite
	Salles d'art et de spectacle	sans objet : destination interdite
	Équipements sportifs	sans objet : destination interdite
	Autres équipements recevant du public	sans objet : destination interdite
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place pour 100 m ² de surface de plancher* d'industrie
	Entrepôt	1 place pour 200 m ² de surface de plancher* d'entrepôt
	Bureau	1 place pour 55 m ² de surface de plancher* de bureau
	Centre de congrès et d'exposition	sans objet : destination interdite

Paragraphe UX3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

IV - IMPOSSIBILITE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENTS* SUR LE TERRAIN* DE L'OPERATION

1 - En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain* de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement*, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 300 mètres du terrain* :

- soit en acquérant sur un autre terrain* ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement* qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation.

6.2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

1 - Les dispositifs pour les places de stationnement* pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction* et de l'Habitation.

2 - Dispositions minimales en matière de stationnement* pour vélos :

A - Habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

B - Bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

C - Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher*, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement* des visiteurs.

D- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

Sans objet : destination interdite

6.3 Paragraphe UX3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

6.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

6.3.1.1 Accès*

1 - Pour être constructible, un terrain* doit avoir un accès* à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

2 - Les aires de stationnement* public ne sont pas considérées comme voie de desserte.

3 - Pour des questions de sécurité routière, les terrains* ne bénéficiant pas d'un accès* la RN3 ou la RD212, ne sont pas constructibles hors les unités foncières* déjà bâties bénéficiant d'un accès* à l'approbation du présent PLU.

6.3.1.2 Voirie

1 – Les constructions* et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains* desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir :

- des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination ;
- une largeur d'emprise minimale de 5 mètres (comprenant 3, 50 mètres de chaussée et 1, 50 mètre de largeur de trottoir au minimum).

Paragraphe UX3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

3 – Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l’incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

6.3.2 Desserte des terrains* par les réseaux

6.3.2.1 Eau potable

Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l’intermédiaire d’un réseau privé.

6.3.2.2 Assainissement

1 - Le raccordement des installations sanitaires de toute construction* devra faire l’objet d’une demande auprès du gestionnaire du réseau d’assainissement. L’évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

2 - Les eaux usées et pluviales des locaux en contrebas de la voie publique seront relevées obligatoirement par des postes de refoulement afin d’éviter tout risque d’inondation.

A – EAUX USEES

1 - Un terrain* pour recevoir une construction*, installation nouvelle ou une opération d’ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

2 - Conformément à l’article L1331-1 du Code de la Santé Publique (repris dans le règlement du service d’assainissement collectif), tous les immeubles bâtis situés en bordure d’une voie publique pourvue d’un réseau d’évacuation des eaux usées, ou qui y ont accès*, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau.

3 - Le raccordement du terrain* au réseau public d’assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales, même en présence de réseau unitaire.

4 - Dans le cas où ce réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n’est possible d’y raccorder que celles-ci.

5 - Les effluents susceptibles d’affecter le fonctionnement normal du système d’assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Il est interdit de rejeter dans les réseaux d’eaux usées, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien ou d’inhiber le ferment biologique des stations de traitement.

6 - Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n’est pas obligatoire, conformément à l’article L1331-10 du Code de la santé publique.

7 - Toutefois, ceux-ci 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 des eaux industrielles.

8 - Les établissements consommateurs d’eau à des fins industrielles devront, si cela est demandé par le service d’assainissement, être pourvus d’au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques,
- un branchement eaux industrielles.

9 - Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l’environnement. Leur évacuation, dans le réseau public d’assainissement, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

B – EAUX PLUVIALES

1 - Tout propriétaire peut solliciter l’autorisation de raccorder son immeuble à l’égout pluvial à la condition que ses installations soient conformes et en fonction de la nature des sols.

Paragraphe UX3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

2 - D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part, et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part. Le débit peut être limité par la collectivité entre 3L/s/ha et 1L/s/ha, suivant le niveau de saturation des réseaux existants ou des cours d'eau*, avec un maximum de 3L/s/ha.

3 - Dans les secteurs dont le réseau public est unitaire, les réseaux seront réalisés en séparatif en propriété privée, seuls les excès de ruissellement pourront être raccordés sur le réseau public.

4 - Dans les secteurs dont le réseau public est séparatif, les excès de ruissellement seront exclusivement raccordés sur le réseau pluvial.

5 - Ainsi, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle* notamment :

- par récupération dans des cuves de stockage pour l'arrosage par exemple,
- par infiltration par épandage (de préférence) ou puits.

6 - En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...), des techniques alternatives d'assainissement pluvial pour les espaces communs (voirie, stationnement*, etc...) devront être utilisées, par exemple :

- noues plantées le long des voiries,
- stockage sous voirie : chaussée réservoir, chaussée drainante...

7 - Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction* de dispositifs particuliers de pré traitement, tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement*.

8 - Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux pluviales, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien.

9 - Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées

et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection efficace du milieu naturel.

6.3.2.3 Collecte des déchets

1 - Les ensembles immobiliers devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des déchets, intégré aux volumes de la construction* principale, ou faisant l'objet d'un traitement en harmonie avec celle-ci. La collecte de ces déchets ne devra pas encombrer le domaine public.

6.3.2.4 Electricité – Téléphone – Internet

1 - Le raccordement des constructions* aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain* jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

2 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction* doivent être réalisés en souterrain*.

3 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposés (passage en souterrain*, câbles torsadés en façade*, etc.).

4 - Les opérations d'aménagement et de constructions* groupées devront prévoir les réserves pour le câblage numérique (pose de fourreaux...) pour assurer leur desserte interne.

Paragraphe UE1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

TITRE 7 : ZONE UE

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UE est une zone destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêts collectifs majeurs de la commune.

7.1 Paragraphe UE1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

7.1.1 Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			Les constructions* à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, au fonctionnement ou à la direction des établissements.
	Hébergement	X		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	

Paragraphe UE2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

7.1.2 Usages spécialement interdits

1 - Sont interdits l'ouverture et l'exploitation des carrières.

2 - Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

7.1.3 Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

7.2 Paragraphe UE2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

7.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

7.2.1.1 Emprise au sol*

Non réglementé.

7.2.1.2 Majoration de volume constructible

Non réglementé.

Paragraphe UE2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

7.2.1.3 Hauteur* maximale des constructions*

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Non réglementé, sauf indication contraire figurant au document graphique.

II – CAS PARTICULIERS

1 - Dans les zones concernées par une hauteur* limitée définie au document graphique, sont autorisés :

une reconstruction* dans un volume identique des bâtiments* existant à la date d'approbation du présent PLU qui excèderaient ce plafond de hauteur* et qui seraient ultérieurement détruits ou démolis, sous réserve que la reconstruction* intervienne dans un délai de dix ans à compter de la démolition ou la destruction du bâtiment* concerné ;

les équipements d'intérêt collectif et services publics (équipements sportifs), excédant ce plafond ainsi que les immeubles comportant une majorité de locaux accueillant des activités de services et de secteur secondaires et tertiaires autres que commerciales.

7.2.1.4 Implantation des constructions* par rapport aux voies

Objectifs : L'implantation des constructions doit être définie au regard de l'implantation des constructions* avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée.*

I – PRINCIPE GENERALE

1 - En l'absence de marge de recul aux plans de zonage, les constructions* devront s'implanter à une distance minimale d'**1 mètre** par rapport à la voie desservant le terrain* ou à la limite de l'emprise publique*.

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Par dérogation à l'application du principe général, les constructions pourront s'implanter à une distance inférieure à 1 mètre de l'alignement, si elles assurent

une continuité avec la façade d'un bâtiment, situé sur un terrain voisin, implantée à l'alignement ou à une distance inférieure à celle précisée au 1.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX DISTANCES A RESPECTER AVEC LES NAPPES ET COURS D'EAU

1 - Les constructions* ne pourront s'implanter à une distance inférieure à **5 mètres** des rives des nappes et cours d'eau*.

7.2.1.5 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

1 - Les constructions* s'implanteront soit en limite séparative*, soit en retrait* dans les conditions suivantes : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment* au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.2.1.6 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

Non réglementé.

7.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

7.2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Sans objet

7.2.2.2 Aspect extérieur des constructions*

Objectifs : La déclinaison d'un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle, sans pour autant les copier, sera recherchée.

Paragraphe UE2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le traitement des constructions exprimera la hiérarchisation des constructions* (corps principal, extension*, annexe*) pour assurer l'équilibre global du bâtiment*.*

I – FAÇADES* ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS*

1 - Les murs et toitures doivent être composés ou revêtus de matériaux durables.

2 - Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les parties maçonnées doivent impérativement être enduites.

Les constructions*, à l'exception des bâtiments* temporaires, ne peuvent comporter un traitement de façade* uniforme sur tous les côtés.

3 - Les couleurs vives peuvent être autorisées sous réserve de ne pas compromettre une bonne insertion dans l'environnement.

4 - L'entrée et/ou la façade* principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment* (matériau, volume ...).

5 - Les **coffrets techniques** seront, dans la mesure du possible intégrés dans les murs des constructions* ou des clôtures* ou dans les haies et s'intégrer à la composition de la façade*.

II – CLOTURES

Objectifs : *Les clôtures* et leurs dispositifs d'accroche affirmeront une relation avec l'architecture de l'édifice auquel ils sont rattachés et une concordance avec l'aspect et la modénature des clôtures* voisines.*

1 - La clôture* est constituée :

- Soit de grilles ou grillage éventuellement posé sur un soubassement maçonné enduit et doublée de haies bocagères composées d'essences locales (Cf. ANNEXE 3 : *Palette végétale*). En tout état de cause, en limite avec les voies, la clôture* doit être apposée sur un élément maçonné (ou bordurettes) apte à retenir les terres côté parcelle* et à limiter le bitume côté voie.

- Soit d'un mur ou d'un muret maçonné enduit, éventuellement surmonté d'éléments.

2 - En limite de la RN3 la clôture* doit être constituée de plantation de moyenne et hautes tiges.

7.2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Tout aménagement, et en particulier la création de clôture*, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX PROTEGES AU DOCUMENT GRAPHIQUE REGLEMENTAIRE

Certains éléments du patrimoine communal font l'objet d'une prise en considération et de mesures de protection particulières au titre de l'article L.151-19°, selon les catégories suivantes :

- **Éléments de patrimoine bâti à protéger** : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions* dans le respect du caractère architectural de la construction*.
- **Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* de ces bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.
- **Ensembles caractéristiques** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* des bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer leur caractère architectural initial. L'aménagement des espaces publics doit s'inscrire en harmonie avec l'ambiance et le caractère du secteur.

Paragraphe UE2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les éléments de patrimoine recensés figurent au document graphique et leur liste est annexée en *ANNEXE 1 : Éléments remarquables* de ce règlement.

7.2.2.4 Performances énergétiques

1 – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 - La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

3 - L'installation dans les constructions* de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contrainte liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Le pétitionnaire est libre de mettre en œuvre un tel dispositif sur une autre partie du bâti que celle faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, cependant, il devra justifier qu'il respecte cette obligation.

4 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

5 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

6 - Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions* : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur la limite d'implantation des constructions*. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade* à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants".

7 - L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment* principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

8 – Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs de plus de 1 500 m². On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

9 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation* du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.).

7.2.3 Traitement des espaces non-bâti

7.2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Non règlementé.

7.2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Objectifs : Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au caractère patrimonial du secteur, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction*.*

I – PRINCIPES GENERAUX

1 - Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en *ANNEXE 3 : Palette végétale*, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

Paragraphe UE2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2 - Il doit être prévu sur la propriété, l'aménagement des aires d'accès*, de manœuvre et de circulation des camions et autres véhicules utilitaires liés à l'activité, ceci en dehors des aires de stationnement*.

3 - Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions* modérées des constructions existantes* qui ne respectent pas la règle, mais à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des superficies imperméabilisées.

4 - Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens (matériau, bennes, produits de fabrication...) les clôtures* opaques (soit minérales, soit végétales) sont obligatoires en limites séparatives* et sur la voie de desserte.

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Les dispositions particulières relatives aux éléments recensés et/ou protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et recensés sur le plan de zonage sont précisées en *ANNEXE 1: Éléments remarquables* du règlement.

7.2.3.3 Continuités écologiques

Sans objet.

7.2.4 Stationnement*

7.2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Le stationnement* des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement* devra être recherchée.

2 - Les garages en sous-sol ne sont admis que si toutes les dispositions sont prises pour parer à tout risque d'inondation y compris par ruissellement.

3 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'usage de revêtements perméables pour les aires de stationnement* extérieurs (espaces minéraux sablés, ou pavés) est recommandé. Les espaces enrobés devront être limités.

4 - Les aires de stationnements* seront plantés et paysagés conformément aux dispositions prévues au paragraphe « 2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ».

II – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT*

1 - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 m x 5 m (hors espaces de dégagement et circulations dans le parking et être directement accessible depuis ceux-ci) et de 3,30 m x 5 m pour les places de stationnement* pour Personne à Mobilité Réduite.

2 - Les aires de stationnement* comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

3 – Les aires de stationnement* devront prendre en compte le stationnement* des véhicules électriques.

Pour un parking d'une capacité de moins de 40 places de stationnement* :

<i>Destination des constructions*</i>	<i>Part de places équipées</i>	<i>Part de places pré-équipée</i>
Habitation	1 place minimum	50%
Service public, tertiaire, industriel	10%, avec 1 place minimum	

Pour un parking d'une capacité de plus de 40 places de stationnement* :

<i>Destination des constructions*</i>	<i>Part de places équipées</i>	<i>Part de places pré-équipée</i>
Habitation	75%	
Service public, tertiaire, industriel	20%	

Paragraphe UE3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

III – NORMES DE STATIONNEMENT* POUR LES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS NOUVELLES

1 - Pour les constructions* destinées aux équipements publics et d'intérêt collectif, Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, etc.).

7.2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

Dispositions minimales en matière de stationnement* pour vélos :

Établissements scolaires :

- **Écoles primaires** : 1 place pour huit élèves.
- **Collèges, lycées** et établissements d'enseignements supérieurs : 1 place pour huit élèves.

7.3 Paragraphe UE3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

7.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

7.3.1.1 Accès*

Pour être constructible, un terrain* doit avoir un accès* direct :

- Soit à une voie publique ou privée :
 - o ouverte à la circulation automobile,
 - o dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions* projetées,
 - o comprenant une chaussée revêtue et pourvue d'un système de guidage et si nécessaire de collecte des eaux de ruissellement,
 - o comprenant un éclairage si sa profondeur excède 15 mètres,

- o qui permet d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères,
- o qui, si elle est en impasse et créée après l'approbation du présent PLU, dispose à son entrée d'un espace de regroupement pour la gestion de la collecte sélective des déchets et dispose en son extrémité d'un espace permettant le retournement des véhicules y compris de ceux assurant le ramassage des ordures ménagères.

Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies.

- Soit à un passage commun existant donnant directement sur une voie et dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des immeubles. Est dénommé « passage commun » un espace privé qui est :
 - o soit non ouvert à la circulation automobile,
 - o soit ne satisfait pas les caractéristiques de voie publique ou privée décrites précédemment.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

7.3.1.2 Voirie

1 – Les constructions* et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains* desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir :

- des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination ;
- une largeur d'emprise minimale de 5 mètres (comprenant 3, 50 mètres de chaussée et 1, 50 mètre de largeur de trottoir au minimum).

3 – Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l’incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

7.3.2 Desserte des terrains* par les réseaux

7.3.2.1 Eau potable

1 - Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l’intermédiaire d’un réseau privé.

7.3.2.2 Assainissement

1 - Le raccordement des installations sanitaires de toute construction* devra faire l’objet d’une demande auprès du gestionnaire du réseau d’assainissement. L’évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

2 - Les eaux usées et pluviales des locaux en contrebas de la voie publique seront relevées obligatoirement par des postes de refoulement afin d’éviter tout risque d’inondation.

A – EAUX USEES

1 - Un terrain* pour recevoir une construction*, installation nouvelle ou une opération d’ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

2 - Conformément à l’article L1331-1 du Code de la Santé Publique (repris dans le règlement du service d’assainissement collectif), tous les immeubles bâtis situés en bordure d’une voie publique pourvue d’un réseau d’évacuation des eaux usées, ou qui y ont accès*, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau.

3 - Le raccordement du terrain* au réseau public d’assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales, même en présence de réseau unitaire.

4 - Dans le cas où ce réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n’est possible d’y raccorder que celles-ci.

5 - Si le terrain* ne peut être raccordé au réseau public d’assainissement par l’absence ou prolongations aux collecteurs publics au frais du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterrain*es sur des dispositifs d’assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l’implantation de l’installation et aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologies du sol du terrain* et de distance réglementaire aux propriétés voisines ainsi que la superficie du terrain* nécessaire.

6 - Les effluents susceptibles d’affecter le fonctionnement normal du système d’assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Il est interdit de rejeter dans les réseaux d’eaux usées, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien ou d’inhiber le ferment biologique des stations de traitement.

7 - Les eaux de piscine* ne peuvent être déversées dans le réseau d’eaux usées.

8 - Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées.

B – EAUX PLUVIALES

1 - Tout propriétaire peut solliciter l’autorisation de raccorder son immeuble à l’égout pluvial à la condition que ses installations soient conformes et en fonction de la nature des sols.

2 - D’une façon générale, seul l’excès de ruissellement doit être canalisé après qu’aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l’infiltration des eaux afin d’alimenter la nappe phréatique d’une part, et d’éviter la saturation des réseaux d’autre part. Le débit peut être limité par la

Paragraphe UE3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

collectivité entre 3L/s/ha et 1L/s/ha, suivant le niveau de saturation des réseaux existants ou des cours d'eau*, avec un maximum de 3L/s/ha.

3 - Dans les secteurs dont le réseau public est unitaire, les réseaux seront réalisés en séparatif en propriété privée, seuls les excès de ruissellement pourront être raccordés sur le réseau public.

4 - Dans les secteurs dont le réseau public est séparatif, les excès de ruissellement seront exclusivement raccordés sur le réseau pluvial.

5 - Ainsi, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle* notamment :

- par récupération dans des cuves de stockage pour l'arrosage par exemple,
- par infiltration par épandage (de préférence) ou puits.

6 - En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...), des techniques alternatives d'assainissement pluvial pour les espaces communs (voirie, stationnement*, etc.) devront être utilisées, par exemple :

- noues plantées le long des voiries,
- stockage sous voirie : chaussée réservoir, chaussée drainante...

7 - Le service d'assainissement peut imposer à l'utilisateur la construction* de dispositifs particuliers de pré traitement, tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement*.

8 - Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux pluviales, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien.

9 - Les eaux de piscine* ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel, après avoir limité le débit afin de ne pas saturer le réseau public.

10 - Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les "pissettes" surplombant le domaine public sont interdites.

7.3.2.3 Collecte des déchets

1 - Les constructions* devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des déchets ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ils pourront le cas échéant prendre la forme de points d'apport volontaires enterrés.

7.3.2.4 Electricité – Téléphone – Internet

1 - Le raccordement des constructions* aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain* jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

2 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction* doivent être réalisés en souterrain*.

3 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposées (passage en souterrain*, câbles torsadés en façade*, etc.).

4 - Les opérations d'aménagement et de constructions* groupées devront prévoir les réserves pour le câblage numérique (pose de fourreaux...) pour assurer leur desserte interne.

TITRE 8 : ZONE 1AUa

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

Zone 1AUa est une zone d'urbanisation liée à la réalisation de la ZAC du Bois des Granges.

8.1 Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

8.1.1 Article 1AUa 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les bâtiments* et installations agricoles.
- Le stationnement* en extérieur ou garages collectifs des caravanes ou bateaux de plaisance.
- Les garages individuels ou collectifs de poids lourds de plus de 3,5 tonnes.
- Les constructions* à destination industrielle.
- Les constructions* destinées à la fonction d'entrepôt.
- L'ouverture de terrains* aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains* affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules.

8.1.2 Article 1AUa 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :

Sont autorisées :

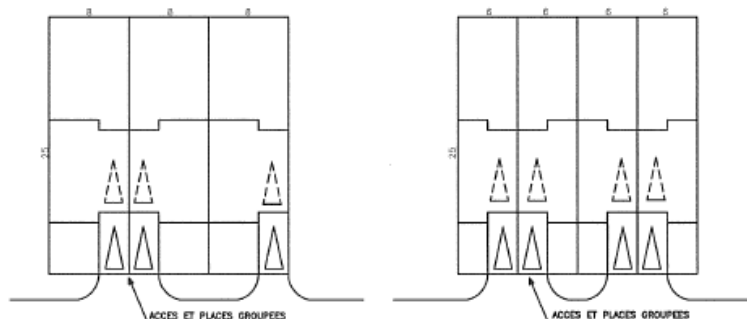
- Les constructions* à destination d'habitation et leurs annexes*, dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble de la ZAC du Bois des Granges.
- Les annexes* sont des ouvrages édifiés sur une propriété comprenant une construction* principale ; les annexes* sont accolées ou non à la construction* principale et elles comprennent entre autres :
 - o Les bâtiments* qui ne sont voués ni à l'habitation, ni à l'activité économique ni à une utilisation principale autorisée dans la zone ; ils peuvent donc recevoir notamment une activité de loisir de l'occupant, ...
 - o une piscine* non ouverte au public, couverte ou non,
- Les constructions* à destination artisanale ou de profession libérale à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions* à destination commerciale et/ou de bureaux à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou nuisance.

8.2 Section II : condition de l'occupation du sol

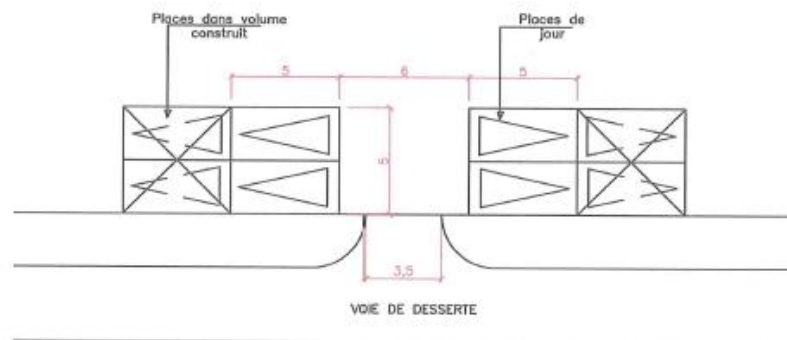
8.2.1 Article 1AUa 3 – Conditions de desserte des terrains* par les voies et accès* aux voies ouvertes au public :

Aucun accès* riverain n'est autorisé sur la RD34.

Il n'est prévu qu'un seul point d'accès* par parcelle*, indépendant ou regroupé par deux pour des parcelles* voisines de largeur inférieure à 8 mètres :

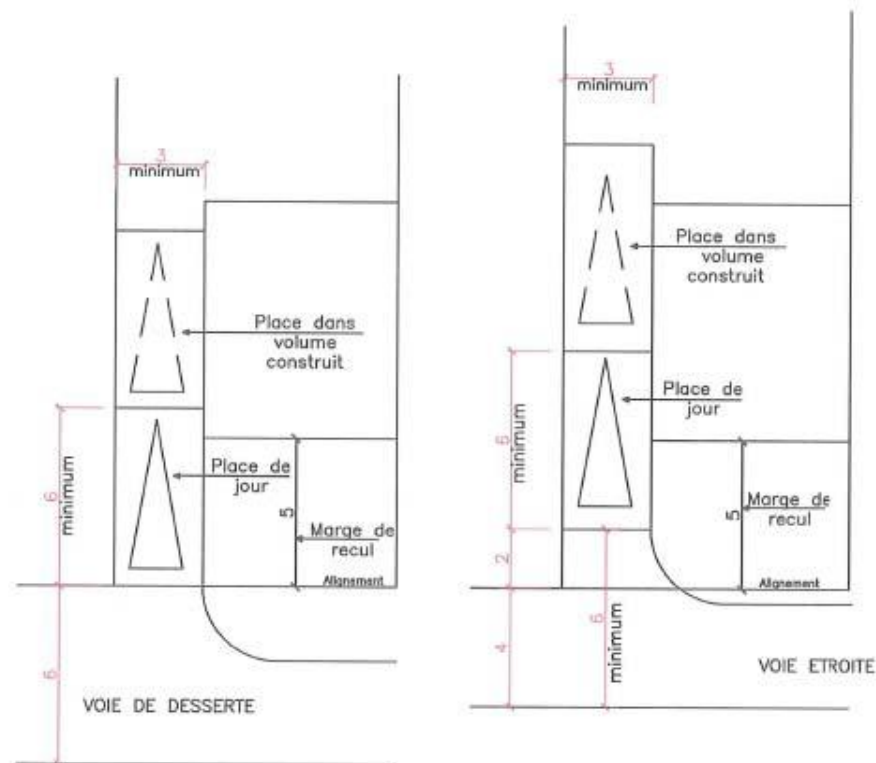


Dans certains cas, les accès* aux parcelles* pourront, via un espace commun, desservir des stationnements* extérieurs et en volumes construits différents :



Les accès* des véhicules automobiles aux parcelles* depuis la voie de desserte auront les caractéristiques minimales suivantes : 3 mètres de large par 6 mètres de long entre l'alignement* et le portail d'accès*, permettant ainsi le stationnement* de jour et l'accès* aux places réalisées dans le volume construit.

Dans certains cas, compte tenu de la largeur des voies de desserte, il pourra être imposé pour ces accès* une longueur supérieure à 6 mètres de long entre l'alignement* et le portail d'accès* afin de garantir, pour la place de jour, le minimum de 6 mètres de long en dehors de l'espace de manœuvre pour l'accès* à cette place :



Pour certains lots, les accès* pourront avoir une largeur maximale de 6 mètres pour permettre le stationnement* de jour de deux véhicules face à un garage double.

8.2.2 Article 1AUa 4 – Conditions de desserte des terrains* par les réseaux publics ou privés ou de l'assainissement individuel

:

Tous les réseaux créés seront enterrés.

Alimentation en eau potable :

- Toute construction* ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif). Les travaux seront réalisés suivant les normes en vigueur.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux usées, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien ou d'inhiber le ferment biologique des stations de traitement.
- Les eaux de piscine* seront traitées au moyen d'un épandage contrôlé sur la parcelle* ou déversées dans le réseau d'eaux usées avec un débit de fuite n'excédant pas 3 litres / seconde.

Gestion des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales des parcelles* individuelles (eaux des toitures et des surfaces imperméabilisées) seront traitées en priorité sur la parcelle* au

moyen d'un principe d'épandage en fonction de la nature des sols rencontrés (tranchées drainantes, puisards...)

- Le stockage en vue de la réutilisation pour l'arrosage est fortement recommandé.

Les réseaux de la ZAC étant réalisés sur la base des techniques alternatives, le futur propriétaire devra tenir compte dans son approche des faibles profondeurs des réseaux créés par la ZAC.

Electricité – gaz – réseau de télécommunication :

- Pour toute construction* ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction* doivent être réalisés en souterrain*.

8.2.3 Article 1AUa 5 – Superficie minimale des terrains* constructibles :

Non réglementé.

8.2.4 Article 1AUa 6 – Implantation des constructions* par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques* :

Les règles de cet article s'appliquent aux voies publiques et privées et emprises publiques* ouvertes à la circulation des véhicules automobiles.

L'implantation des constructions* par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques* sera réalisée en retrait* de 5 mètres minimum à compter soit de l'alignement* soit de la limite séparant le terrain* de la voie privée. Elle sera portée à 6.00 mètres minimum face à l'accès* des véhicules automobiles sur la parcelle*.

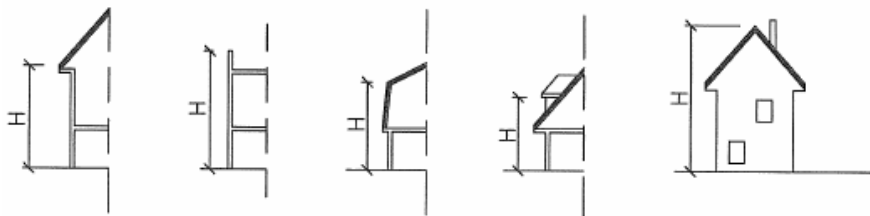
8.2.5 Article 1AUa 7 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Définitions :

En cas de retrait* par rapport aux limites séparatives*, l'implantation est définie par la hauteur* (H) de la façade* concernée et sa distance (L) avec la limite séparative*.

La hauteur* de la façade* à prendre en compte (voir croquis ci-après) est :

- soit l'égout de la toiture la plus élevée dans le cas de toitures à pentes ne comportant pas de baies* formant saillies (châssis de toit),
- soit le niveau le plus haut des baies* formant saillies sur la toiture, (exemple sous-face du linteau de lucarne*).
- soit le niveau du brisis du toit dans le cas d'une toiture avec brisis.
- soit le niveau de l'acrotère* dans le cas d'une toiture terrasse*,
- Soit le faitage dans le cas d'une façade* pignon.



Règles :

Dans le cas de parcelles* de largeur inférieure ou égale à 8 mètres, l'implantation des constructions* principales sur les deux limites séparatives* aboutissant aux voies est obligatoire.

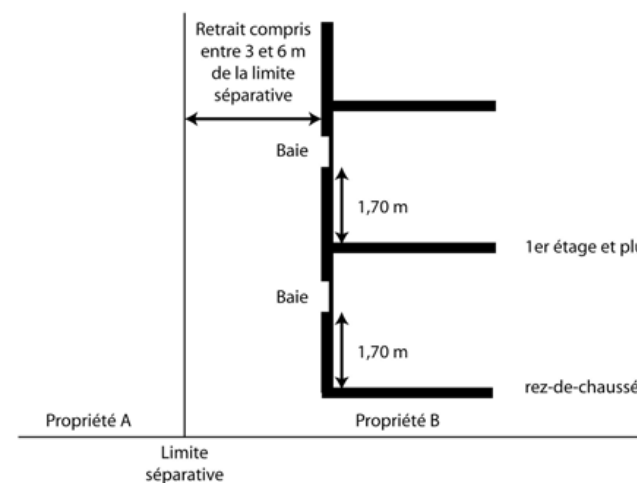
Dans les autres cas, l'implantation des constructions* doit être réalisée soit sur une ou deux limites séparatives* aboutissant aux voies, soit en retrait* :

Le retrait* par rapport aux limites séparatives*, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à $L = H/2$, avec un minimum de 3 mètres.

Les ouvertures en façade* ou pignon faisant face à la limite séparative* :

- La création de jour, même dormant, ou de baie* est interdite sur les façades* ou pignon situées en limite séparative*
- En cas de retrait* de la construction* compris entre 3 mètres et 6 mètres par rapport à la limite séparative*, la création de baie* en façade* ou pignon faisant face à la limite séparative* est autorisée à une hauteur* minimale de 1,70 mètre par rapport au plancher.

Baie en façade ou pignon faisant face à la limite séparative



Le retrait* est imposé en limite de fond de parcelle* ; dans ce cas, $L=H$ avec un minimum de 6 mètres.

Les annexes* s'implanteront en limites séparatives* (à 1m s'il existe une haie) ou à 3m de celles-ci, en aucun cas dans la bande de retrait* par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques*.

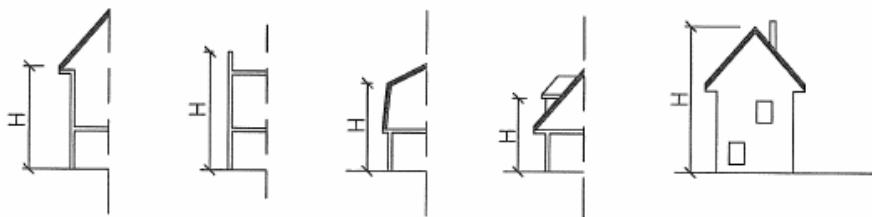
8.2.6 Article 1AUa 8 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Définitions :

La distance (L) entre les constructions* sur une même propriété est définie par la hauteur* (H) des façades* concernées.

La hauteur* de la façade* à prendre en compte (voir croquis ci-après) est :

- soit l'égout de la toiture la plus élevée dans le cas de toitures à pentes ne comportant pas de baies* formant saillies (châssis de toit),
- soit le niveau le plus haut des baies* formant saillies sur la toiture, (exemple sous-face du linteau de lucarne*),
- soit le niveau du brisis du toit dans le cas d'une toiture avec brisis,
- soit le niveau de l'acrotère* dans le cas d'une toiture terrasse*,
- soit le faîtage dans le cas d'une façade* pignon.



Règles :

La distance (L) minimale à respecter entre les constructions* correspond à la moitié de la hauteur* (H/2) de la plus haute des façades* concernées, avec un minimum de 3 mètres.

En cas de distance entre les constructions* comprise entre 3 mètres et 6 mètres, la création de baie* en façade* ou pignon faisant face à l'autre construction* est autorisée à une hauteur* minimale de 1,70 mètre par rapport au plancher.

8.2.7 Article 1AUa 9 – Emprise au sol* des constructions* :

L'emprise au sol* est la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplomb inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol* des constructions* ne pourra excéder 50% de la surface de la parcelle*.

8.2.8 Article 1AUa 10 – Hauteur* maximale des constructions* :

Définitions :

La hauteur* d'une construction* est la distance entre le terrain naturel* et le point le plus haut du bâtiment* au droit de la façade* concernée (exemple : le faîtage des toitures à pentes, sauf édicules techniques et cheminées)

Pour les terrains* en pente, la hauteur* moyenne autorisée sera calculée dans l'axe de chaque section de 10.00 mètres de bâtiment*.

Règles :

Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,30 mètre par rapport au niveau du trottoir face à l'accès* de la parcelle*.

Le nombre de niveaux des constructions* ne pourra excéder R+1+C.

La hauteur* maximale ne pourra excéder 10 mètres.

La hauteur* maximale des annexes* est limitée à 3,50 mètres.

8.2.9 Article 1AUa 11 – Aspect extérieur des constructions* et aménagement de leurs abords :

Ce secteur est tourné résolument vers le développement durable tant dans les formes urbaines, les matériaux de construction* que les expositions des logements.

Section II : condition de l'occupation du sol

Le projet de constructions* peut être refusé ou n'être accordé 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 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.

Clôture* :

La clôture* doit être constituée d'un grillage double torsion ou d'une clôture* en treillis soudé à maille rectangulaire plastifiée verte sur la limite de mitoyenneté. L'ensemble ne pourra être supérieur à 1m50 et devra être doublé d'une haie vive ou taillée. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. La mise en place de claustras ou canisse en limite séparative* des parcelles* est interdite.

Annexes* :

Les annexes seront de même nature que le bâtiment principal ou en bois. Elles ne seront pas visibles depuis les espaces publics. Elles seront d'une surface maximum de 5 m².

Les citernes et cuves et tous stockages divers seront dissimulés dans le volume construit ou enterrés. Les composteurs seront dissimulés en fond de parcelle.

Energies renouvelables :

La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Pour la construction* de bâtiments* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades*, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions* : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement* de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade* à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment* principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction* principale ne pourra être placée directement sur une ouverture.

8.2.10 Article 1AUa 12 – Obligation en matière de stationnement*

:

Dispositions générales :

Le stationnement* des véhicules correspondant aux besoins des constructions* nouvelles doit être assuré en dehors des voies de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement* sur le terrain* propre à l'opération.

Chaque place de stationnement* doit présenter une dimension minimum de 2.50 mètres par 5.00 mètres et être directement accessible depuis l'espace de dégagement de 6.00 m.

Le stationnement* en sous-sol est interdit.

Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

Nombre d'emplacements de stationnement* :

2 places de stationnement* par logement pour les programmes privés dont une place en volume construit.

1 place de stationnement* par logement pour les programmes sociaux.

Stationnement* vélos :

Dispositions minimales en matière de stationnement* pour vélos :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher*, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement* des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

8.2.11 Article 1AUa 13 – Obligation en matière d'espaces libres – aires de jeux – plantations :

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe*, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

30% au moins de la superficie totale du terrain* devront être traités en espaces verts* plantés en pleine terre*.

Les surfaces libres hors emprises des constructions*, terrasses et voies d'accès* aux lots doivent être majoritairement traitées en espaces verts* ou matériaux perméables afin de répondre à l'exigence d'infiltration des eaux pluviales.

8.3 Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

8.3.1 Article 1AUa 14 Surface Hors Œuvre Nette :

Non réglementé.

8.4 Section IV : autres dispositions

8.4.1 Article 1AUa.15 : performances énergétiques et environnementales

Il conviendra de privilégier le recours aux énergies renouvelables chaque fois que cela sera possible, en valorisant les ressources disponibles localement pour la production de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'électricité.

8.4.2 Article 1AUa.16 : infrastructures et réseaux de communication électronique

Les opérations d'aménagement et de constructions* groupées devront prévoir les réserves pour le câblage numérique (pose de fourreaux...) pour assurer leur desserte interne.

TITRE 9 : ZONE 1AUB

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone 1AUB est une zone d'urbanisation liée à la réalisation de la ZAC du Bois des Granges.

9.1 Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

9.1.1 Article 1AUB 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites :

- Les bâtiments* et installations agricoles.
- Le stationnement* en extérieur ou garages collectifs des caravanes ou bateaux de plaisance.
- Les garages individuels ou collectifs de poids lourds de plus de 3,5 tonnes.
- Les constructions* à destination industrielle.
- Les constructions* destinées à la fonction d'entrepôt.
- L'ouverture de terrains* aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains* affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules.

S'applique également, à l'ensemble de la zone à l'exception du secteur 1AUBa :

- Les constructions* à destination commerciale et/ou de bureaux.

9.1.2 Article 1AUB 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :

Sont autorisées :

- Les constructions* à destination d'habitation et leurs annexes*, dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble de la ZAC du Bois des Granges.
- Les constructions* à destination artisanale ou de profession libérale à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

9.2 Section II : condition de l'occupation du sol

9.2.1 Article 1AUB 3 - Conditions de desserte des terrains* par les voies et accès* aux voies ouvertes au public :

Aucun accès* riverain n'est autorisé sur la RD34.

Les entrées sur les parcelles* sont destinées à l'accès* aux stationnements* en extérieur et à l'accès* aux parkings en sous-sol.

9.2.2 Article 1AUB 4 – Conditions de desserte des terrains* par les réseaux publics ou privés ou de l'assainissement individuel

:

Tous les réseaux créés seront enterrés.

Alimentation en eau potable :

- Toute construction* ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif). Les travaux seront réalisés suivant les normes en vigueur.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux usées, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien ou d'inhiber le ferment biologique des stations de traitement.
- Les eaux de piscine* seront traitées au moyen d'un épandage contrôlé sur la parcelle* ou déversées dans le réseau d'eaux usées avec un débit de fuite n'excédant pas 3 litres / seconde.

Gestion des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales des parcelles* individuelles (eaux des toitures et des surfaces imperméabilisées) seront traitées en priorité sur la parcelle* au moyen d'un principe d'épandage en fonction de la nature des sols rencontrés (tranchées drainantes, puisards...)
- Le stockage en vue de la réutilisation pour l'arrosage est fortement recommandé.

Les réseaux de la ZAC étant réalisés sur la base des techniques alternatives, le futur propriétaire devra tenir compte dans son approche des faibles profondeurs des réseaux créés par la ZAC.

Electricité – gaz – réseau de télécommunication :

- Pour toute construction* ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction* doivent être réalisés en souterrain*.

Stockage et collecte des déchets :

Les immeubles de logements collectifs devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des déchets ménagers, incluant la collecte sélective, et devant être accessible directement depuis le domaine public, sous la forme de points d'apport volontaires enterrés.

Les locaux commerciaux devront disposer de locaux de stockage des déchets spécifiques, directement accessibles depuis le domaine public.

9.2.3 Article 1AUB 5 – Superficie minimale des terrains* constructibles :

Non réglementé.

9.2.4 1AUB 6 – Implantation des constructions* par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques*

Les règles de cet article s'appliquent aux voies publiques et privées et emprises publiques* ouvertes à la circulation des véhicules automobiles.

- Hormis en sous-secteur 1AUba, l'implantation des constructions* par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques* sera réalisée en retrait* de 5 mètres minimum à compter soit de l'alignement* soit de la limite séparant le terrain* de la voie privée.

Section II : condition de l'occupation du sol

- En sous-secteur 1AUBa, l'implantation des constructions* par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques* sera réalisée soit à l'alignement* ou à la limite séparant le terrain* de la voie privée, soit en retrait*.

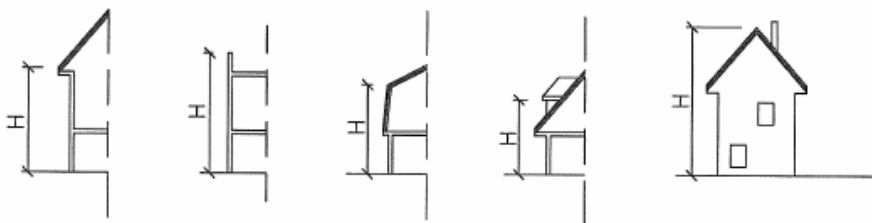
9.2.5 Article 1AUB 7 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* :

Définitions :

En cas de retrait* par rapport aux limites séparatives*, l'implantation est définie par la hauteur* (H) de la façade* concernée et sa distance (L) avec la limite séparative*.

La hauteur* de la façade* à prendre en compte (voir croquis ci-après) est :

- soit l'égout de la toiture la plus élevée dans le cas de toitures ne comportant pas de baies* formant saillies (châssis de toit),
- soit le niveau le plus haut des baies* formant saillies sur la toiture, (exemple sous-face du linteau de lucarne*).
- soit le niveau du brisis du toit dans le cas d'une toiture avec brisis.
- soit le niveau de l'acrotère* dans le cas d'une toiture terrasse*,
- Soit le faîtage dans le cas d'une façade* pignon.

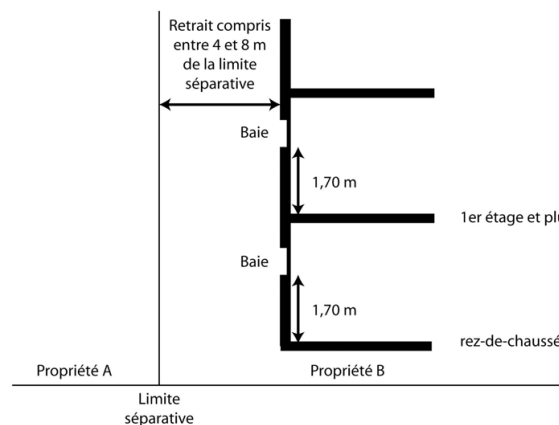


Règles :

L'implantation des constructions* est imposée en retrait* des limites séparatives* aboutissant aux voies :

1. Le retrait* par rapport aux limites séparatives*, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à $L = H/2$, avec un minimum de 4 mètres.
2. En cas de retrait* de la construction* compris entre 4 mètres et 8 mètres par rapport à la limite séparative*, la création de baie* en façade* ou pignon faisant face à la limite séparative* est autorisée à une hauteur* minimale de 1,70 mètre par rapport au plancher.

Baie en façade ou pignon faisant face à la limite séparative



La création de baie* en façade* ou pignon faisant face à la coulée verte ou en limite séparative* avec la coulée verte, est autorisée dans la mesure où la distance par rapport au bâtiment* opposé respecte $L=H$ en tout point de la façade*.

9.2.6 Article 1AUB 8 - Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

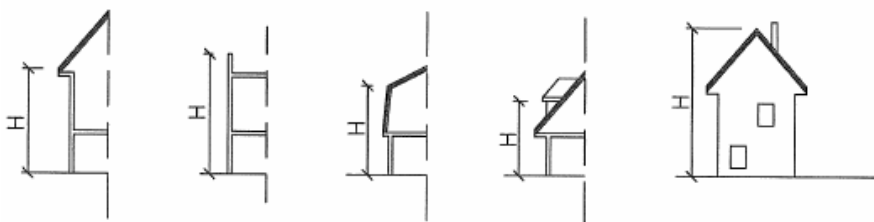
Définitions :

La distance (L) entre les constructions* sur une même propriété est définie par la hauteur* (H) des façades* concernées.

La hauteur* de la façade* à prendre en compte (voir croquis ci-après) est :

Section II : condition de l'occupation du sol

- soit l'égout de la toiture la plus élevée dans le cas de toitures à pentes ne comportant pas de baies* formant saillies (châssis de toit),
- soit le niveau le plus haut des baies* formant saillies sur la toiture, (exemple sous-face du linteau de lucarne*),
- soit le niveau du brisis du toit dans le cas d'une toiture avec brisis,
- soit le niveau de l'acrotère* dans le cas d'une toiture terrasse*,
- soit le faitage dans le cas d'une façade* pignon.



Règles :

La distance (L) minimale à respecter entre les constructions* correspond à la moitié de la hauteur* (H/2) de la plus haute des façades* concernées, avec un minimum de 4 mètres.

En cas de distance entre les constructions* comprise entre 4 mètres et 8 mètres, la création de baie* en façade* ou pignon faisant face à l'autre construction* est autorisée à une hauteur* minimale de 1,70 mètre par rapport au plancher.

9.2.7 Article 1AUB 9 – Emprise au sol* des constructions* :

L'emprise au sol* est la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplomb inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

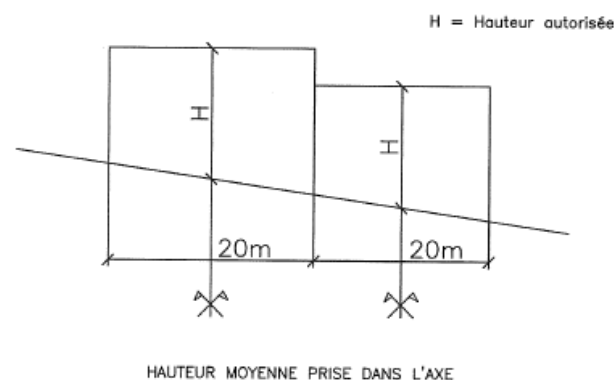
L'emprise au sol* des constructions* ne pourra excéder 50% de la surface de la parcelle*.

9.2.8 Article 1AUB 10 – Hauteur* maximale des constructions* :

Définitions :

La hauteur* d'une construction* est la distance entre le terrain naturel* et le point le plus haut du bâtiment* au droit de la façade* concernée (exemple : le faitage des toitures à pentes, sauf édicules techniques et cheminées)

Pour les terrains* en pente, la hauteur* moyenne autorisée sera calculée dans l'axe de chaque section de 20.00 mètres de bâtiment*.



Règles :

Le nombre de niveaux des constructions* ne pourra excéder R+2+C.

Le nombre de niveaux des constructions* à R+3+C sera exceptionnellement admis pour une intégration architecturale particulière ou le traitement d'une perspective sensible afin de ponctuer l'épannelage général d'une opération.

La hauteur* maximale ne pourra excéder 18.00 m, excepté en sous-secteur 1AUBa (en cas de locaux à caractère commercial en rez-de-chaussée) où la hauteur* maximale autorisée pourra être portée à 19.00 m.

La hauteur* maximale des annexes* est limitée à 3,5 mètres.

9.2.9 Article 1Aub 11 – Aspect extérieur des constructions* et aménagement de leurs abords :

Ce secteur est tourné résolument vers le développement durable tant dans les formes urbaines, les matériaux de construction* que les expositions des logements.

Le projet de constructions* peut être refusé ou n'être accordé 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 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.

Clôture* :

La clôture* doit être constituée d'un grillage double torsion ou d'une clôture* en treillis soudé à maille rectangulaire plastifiée verte sur la limite de mitoyenneté. L'ensemble ne pourra être supérieur à 1m50 et devra être doublé d'une haie vive ou taillée. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. La mise en place de claustras ou canisse en limite séparative* des parcelles* est interdite.

Annexes* :

Seules sont admises les constructions* légères en bois dans une limite de 15 m² d'emprise au sol*, liées au stockage du matériel de jardinage, les clôtures* et les cabanes à outils et non visibles depuis le domaine public. Les annexes* accolées pourront être de même nature que la construction* principale ou en bois (et non pas comme dans le CCCT : « Ces appentis seront de même nature que la construction* principale ou en bois »)

Energies renouvelables :

La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Pour la construction* de bâtiments* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades*, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions* : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement* de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade* à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment* principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction* principale ne pourra être placée directement sur une ouverture.

9.2.10 Article 1Aub 12 – Obligation en matière de stationnement*

:

Dispositions générales :

Le stationnement* des véhicules correspondant aux besoins des constructions* nouvelles doit être assuré en dehors des voies de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement* sur le terrain* propre à l'opération.

Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

Chaque place de stationnement* doit présenter une dimension minimum de 2.50 mètres par 5.00 mètres et être directement accessible depuis l'espace de dégagement de 6.00 mètres pour les stationnements* en surface et 5.00 mètres pour les stationnements* en sous-sol.

Nombre d'emplacements de stationnement* :

Stationnement* des véhicules motorisés :

Pour les vocations ci-après, les normes indiquées constituent des minimums, mais n'exonèrent pas du respect des dispositions générales figurant au début de ce document.

Habitation :

- deux emplacements par logement,
- un emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État conformément au Code de la construction* et de l'habitation,
- aucun pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et réalisé en transformation amélioration de bâtiment* existant.

Activités, commerces : une place pour 50 m² de surface de plancher* destinée à l'activité.

Equipements collectifs : les places de stationnement* devront être réalisées en nombre suffisant pour répondre au bon fonctionnement de l'équipement.

Stationnement* vélos :

Dispositions minimales en matière de stationnement* pour vélos :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher*, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement* des visiteurs.

- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

9.2.11 Article 1AUB 13 – Obligation en matière d'espaces libres – aires de jeux – plantations :

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe*, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

Les surfaces libres hors emprises des constructions*, terrasses et voies d'accès* aux lots doivent être majoritairement traitées en espaces verts* ou matériaux perméables afin de répondre à l'exigence d'infiltration des eaux pluviales.

9.3 Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

9.3.1 Article 1AUB 14 Surface Hors Œuvre Nette :

Non réglementé.

9.4 Section IV : autres dispositions

9.4.1 Article 1AUB.15 : performances énergétiques et environnementales

Il conviendra de privilégier le recours aux énergies renouvelables chaque fois que cela sera possible, en valorisant les ressources disponibles localement pour la production de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'électricité.

Section IV : autres dispositions

9.4.2 Article 1Aub.16 : infrastructures et réseaux de communication électronique

Les opérations d'aménagement et de constructions* groupées devront prévoir les réserves pour le câblage numérique (pose de fourreaux...) pour assurer leur desserte interne.

TITRE 10 : ZONE 1AUc

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone 1AUc est une zone d'urbanisation liée à la réalisation de la ZAC du Bois des Granges

10.1 Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

10.1.1 Article 1AUc 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

:

Sur le secteur 1AUc, tout ce qui n'est pas visé à l'article 1AUc-2 est interdit

10.1.2 Article 1AUc 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :

Sont autorisées :

- Les constructions* et installations à condition qu'elles soient destinées aux équipements collectifs.
- Les constructions* à destination d'habitation à condition qu'elles dépendent d'un ensemble immobilier dont la réalisation participe à la mise en œuvre d'un équipement collectif ou qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions* et occupations admises sur le secteur.

10.2 Section II : condition de l'occupation du sol

10.2.1 Article 1AUc 3 – Conditions de desserte des terrains* par les voies et accès* aux voies ouvertes au public :

Non réglementé.

10.2.2 Article 1AUc 4 – Conditions de desserte des terrains* par les réseaux publics ou privés ou de l'assainissement individuel :

Tous les réseaux créés seront enterrés.

Alimentation en eau potable :

- Toute construction* ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif). Les travaux seront réalisés suivant les normes en vigueur.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux usées, des corps

Section II : condition de l'occupation du sol

et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien ou d'inhiber le ferment biologique des stations de traitement.

Gestion des eaux pluviales :

- Les eaux de toitures des parcelles* destinées aux opérations groupées seront traitées en priorité sur la parcelle* en fonction de la nature des sols rencontrés (tranchées drainantes, puisards...). Les solutions de toitures végétalisées, parking réservoir, noues seront privilégiées pour les zones groupées. Les ouvrages seront dimensionnés sur la base minimum d'un événement décennal et il sera autorisé un débit de fuite régulé sur les réseaux créés de la ZAC à raison de 20l/s/hectare.
- Le stockage en vue de la réutilisation pour l'arrosage est fortement recommandé.
- Les réseaux de la ZAC étant réalisés sur la base des techniques alternatives, le futur propriétaire devra tenir compte dans son approche des faibles profondeurs des réseaux créés par la ZAC.

Electricité – gaz – réseau de télécommunication :

- Pour toute construction* ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction* doivent être réalisés en souterrain*.

10.2.3 Article 1AUc 5 – Superficie minimale des terrains* constructibles :

Non réglementé.

10.2.4 Article 1AUc 6 – Implantation des constructions* par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques* :

L'implantation des constructions* par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques* sera réalisée à l'alignement* ou en retrait*.

10.2.5 Article 1AUc 7 – Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* :

L'implantation est autorisée en limite ou en retrait* d'une ou plusieurs limites séparatives*.

10.2.6 Article 1AUc 8 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

10.2.7 Article 1AUc 9 – Emprise au sol* des constructions* :

Non réglementé.

10.2.8 Article 1AUc 10 – Hauteur* maximale des constructions* :

Non réglementé.

10.2.9 Article 1AUc 11 – Aspect extérieur des constructions* et aménagement de leurs abords :

Le projet de constructions* peut être refusé ou n'être accordé 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

10.2.10 Article 1AUc 12 – Obligation en matière de stationnement* :

Dispositions générales :

- Le stationnement* des véhicules correspondant aux besoins des constructions* nouvelles doit être assuré en dehors des voies de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement* sur le terrain* propre à l'opération.
- Chaque place de stationnement* doit présenter une dimension minimum de 2.50 mètres par 5.00 mètres et être directement accessible depuis l'espace de dégagement de 6.00 m.
- Le stationnement* en sous-sol est interdit.

Nombre d'emplacements de stationnement* :

- Non réglementé.

Stationnement* vélos :

Dispositions minimales en matière de stationnement* pour vélos :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher*, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement* des visiteurs.

- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

10.2.11 Article 1AUc 13 – Obligation en matière d'espaces libres – aires de jeux – plantations :

Non réglementé.

10.3 Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

10.3.1 Article 1AUc 14 – Surface Hors Œuvre Nette :

Non réglementé.

10.4 Section IV : autres dispositions

10.4.1 Article 1AUc.15 : performances énergétiques et environnementales

Il conviendra de privilégier le recours aux énergies renouvelables chaque fois que cela sera possible, en valorisant les ressources disponibles localement pour la production de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'électricité.

10.4.2 Article 1AUc.16 : infrastructures et réseaux de communication électronique

Les opérations d'aménagement et de constructions* groupées devront prévoir les réserves pour le câblage numérique (pose de fourreaux...) pour assurer leur desserte interne.

TITRE 11 : ZONE 1AUd

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone 1AUd est une zone destinée à accueillir principalement les équipements publics ou d'intérêts collectifs.

11.1 Paragraphe 1AUd1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

11.1.1 Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		

Paragraphe 1AUd2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

11.1.2 Usages spécialement interdits

1 - Sont interdits l'ouverture et l'exploitation des carrières.

2 - Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

11.1.3 Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

11.2 Paragraphe 1AUd2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

11.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

11.2.1.1 Emprise au sol*

Non réglementé.

11.2.1.2 Majoration de volume constructible

Non réglementé.

11.2.1.3 Hauteur* maximale des constructions*

Non réglementé.

11.2.1.4 Implantation des constructions* par rapport aux voies

Objectifs : L'implantation des constructions* doit être définie au regard de l'implantation des constructions* avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée.

I – PRINCIPE GENERAL

En l'absence de marge de recul aux plans de zonage, les constructions* devront s'implanter à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à la voie desservant le terrain* ou à la limite de l'emprise publique*.

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Par dérogation à l'application du principe général, les constructions pourront s'implanter à une distance inférieure à 1 mètre de l'alignement, si elles assurent une continuité avec la façade d'un bâtiment, situé sur un terrain voisin, implantée à l'alignement ou à une distance inférieure à celle précisée dans le principe général.

11.2.1.5 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Définition :

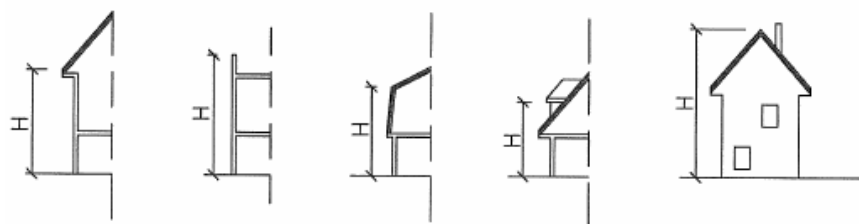
Les constructions* s'implanteront soit en limite séparative*, soit en retrait*.

En cas de retrait* par rapport aux limites séparatives*, l'implantation est définie par la hauteur* (H) de la façade* concernée et sa distance (L) avec la limite séparative*.

La hauteur* de la façade* à prendre en compte (voir croquis ci-après) est :

- soit l'égout de la toiture la plus élevée dans le cas de toitures à pentes ne comportant pas de baies* formant saillies (châssis de toit),
- soit le niveau le plus haut des baies* formant saillies sur la toiture, (exemple sous-face du linteau de lucarne*).
- soit le niveau du brisis du toit dans le cas d'une toiture avec brisis.
- soit le niveau de l'acrotère* dans le cas d'une toiture terrasse*,

- Soit le faitage dans le cas d'une façade* pignon.

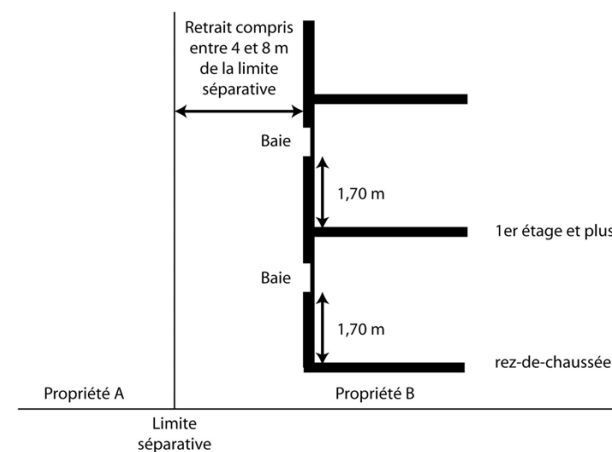


Règles :

L'implantation des constructions* est imposée en retrait* des limites séparatives* aboutissant aux voies :

1. Le retrait* par rapport aux limites séparatives*, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à $L = H/2$, avec un minimum de 4 mètres.
2. En cas de retrait* de la construction* compris entre 4 mètres et 8 mètres par rapport à la limite séparative*, la création de baie* en façade* ou pignon faisant face à la limite séparative* est autorisée à une hauteur* minimale de 1,70 mètre par rapport au plancher.

Baie en façade ou pignon faisant face à la limite séparative



Paragraphe 1AUd2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

11.2.1.6 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

Non réglementé.

11.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

11.2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Sans objet

11.2.2.2 Aspect extérieur des constructions*

Objectifs : *La déclinaison d'un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle, sans pour autant les copier, sera recherchée.*

Le traitement des constructions exprimera la hiérarchisation des constructions* (corps principal, extension*, annexe*) pour assurer l'équilibre global du bâtiment*.*

Ce secteur est tourné résolument vers le développement durable tant dans les formes urbaines, les matériaux de construction* que les expositions des constructions.

Le projet de constructions* peut être refusé ou n'être accordé 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 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.

I – FAÇADES* ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS*

1 - Les murs et toitures doivent être composés ou revêtus de matériaux durables.

2 - Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les parties maçonnées doivent impérativement être enduites.

Les constructions*, à l'exception des bâtiments* temporaires, ne peuvent comporter un traitement de façade* uniforme sur tous les côtés.

3 - Les couleurs vives peuvent être autorisées sous réserve de ne pas compromettre une bonne insertion dans l'environnement.

4 - L'entrée et/ou la façade* principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment* (matériau, volume ...).

5 - Les **coffrets techniques** seront, dans la mesure du possible intégrés dans les murs des constructions* ou des clôtures* ou dans les haies et s'intégrer à la composition de la façade*.

II – CLOTURES

Objectifs : *Les clôtures* et leurs dispositifs d'accroche affirmeront une relation avec l'architecture de l'édifice auquel ils sont rattachés et une concordance avec l'aspect et la modénature des clôtures* voisines.*

La clôture* doit être constituée d'un grillage double torsion ou d'une clôture* en treillis soudé à maille rectangulaire plastifiée verte sur la limite de mitoyenneté. L'ensemble ne pourra être supérieur à 1m50 et devra être doublé d'une haie vive ou taillée. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. La mise en place de claustras ou canisse en limite séparative* des parcelles* est interdite.

11.2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture*, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

11.2.2.4 Performances énergétiques

1 – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 - La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

3 - L'installation dans les constructions* de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contrainte liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Le pétitionnaire est libre de mettre en œuvre un tel dispositif sur une autre partie du bâti que celle faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, cependant, il devra justifier qu'il respecte cette obligation.

4 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

5 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

6 - Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions* : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur la limite d'implantation des constructions*. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade* à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants".

7 - L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment* principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

8 - Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs de plus de 1 500 m². On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

11.2.3 Traitement des espaces non-bâti

11.2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Non règlementé.

11.2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Objectifs : Le traitement des espaces libres de la construction* doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au caractère patrimonial du secteur, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction*.

1 - Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en ANNEXE 3 : *Palette végétale*, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

2 - Il doit être prévu sur la propriété, l'aménagement des aires d'accès*, de manœuvre et de circulation des camions et autres véhicules utilitaires liés à l'activité, ceci en dehors des aires de stationnement*.

3 - Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions* modérées des constructions existantes* qui ne respectent pas la règle, mais à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des superficies imperméabilisées.

4 - Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens (matériau, bennes, produits de fabrication...) les clôtures* opaques (soit minérales, soit végétales) sont obligatoires en limites séparatives* et sur la voie de desserte.

Paragraphe 1AUd3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

11.2.3.3 Continuités écologiques

Sans objet.

11.2.4 Stationnement*

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Le stationnement* des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement* devra être recherchée.

2 - Les garages en sous-sol ne sont admis que si toutes les dispositions sont prises pour parer à tout risque d'inondation y compris par ruissellement.

3 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'usage de revêtements perméables pour les aires de stationnement* extérieurs (espaces minéraux sablés, ou pavés) est recommandé. Les espaces enrobés devront être limités.

4 - Les aires de stationnements* seront plantés et paysagés conformément aux dispositions prévues au paragraphe « 2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ».

II – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT*

1 - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 m x 5 m (hors espaces de dégagement et circulations dans le parking et être directement accessible depuis ceux-ci) et de 3,30 m x 5 m pour les places de stationnement* pour Personne à Mobilité Réduite.

2 - Les aires de stationnement* comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

3 - Les aires de stationnement* devront prendre en compte le stationnement* des véhicules électriques.

Stationnement* des véhicules motorisés :

Pour les sous-destinations ci-après, les normes indiquées constituent des minimums, mais n'exonèrent pas du respect des dispositions générales figurant au début de ce document.

Artisanat et commerces de détail : une place pour 25 m² de surface de plancher* destinée à l'activité.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : les places de stationnement* devront être réalisées en nombre suffisant pour répondre au bon fonctionnement de l'équipement.

11.3 Paragraphe 1AUd3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

11.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

11.3.1.1 Accès*

Pour être constructible, un terrain* doit avoir un accès* direct :

- Soit à une voie publique ou privée :
 - ouverte à la circulation automobile,
 - dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions* projetées,
 - comprenant une chaussée revêtue et pourvue d'un système de guidage et si nécessaire de collecte des eaux de ruissellement,
 - comprenant un éclairage si sa profondeur excède 15 mètres,
 - qui permet d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile

et le ramassage des ordures ménagères,

- qui, si elle est en impasse et créée après l'approbation du présent PLU, dispose à son entrée d'un espace de regroupement pour la gestion de la collecte sélective des déchets et dispose en son extrémité d'un espace permettant le retournement des véhicules y compris de ceux assurant le ramassage des ordures ménagères.

Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies.

- Soit à un passage commun existant donnant directement sur une voie et dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des immeubles. Est dénommé « passage commun » un espace privé qui est :
 - soit non ouvert à la circulation automobile,
 - soit ne satisfait pas les caractéristiques de voie publique ou privée décrites précédemment.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

11.3.1.2 Voirie

1 – Les constructions* et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains* desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir :

- des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination ;
- une largeur d'emprise minimale de 5 mètres (comprenant 3, 50 mètres de chaussée et 1, 50 mètre de largeur de trottoir au minimum).

3 – Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

11.3.2 Desserte des terrains* par les réseaux

11.3.2.1 Eau potable

1 - Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

11.3.2.2 Assainissement

1 - Le raccordement des installations sanitaires de toute construction* devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

2 - Les eaux usées et pluviales des locaux en contrebas de la voie publique seront relevées obligatoirement par des postes de refoulement afin d'éviter tout risque d'inondation.

A – EAUX USEES

1 - Un terrain* pour recevoir une construction*, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

2 - Conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique (repris dans le règlement du service d'assainissement collectif), tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un réseau d'évacuation des eaux usées, ou qui y ont accès*, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau.

Paragraphe 1AUd3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

3 - Le raccordement du terrain* au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales, même en présence de réseau unitaire.

4 - Dans le cas où ce réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

5 - Si le terrain* ne peut être raccordé au réseau public d'assainissement par l'absence ou prolongations aux collecteurs publics au frais du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterrain*es sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation et aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologies du sol du terrain* et de distance réglementaire aux propriétés voisines ainsi que la superficie du terrain* nécessaire.

6 - Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux usées, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien ou d'inhiber le ferment biologique des stations de traitement.

7 - Les eaux de piscine* ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

8 - Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées.

B – EAUX PLUVIALES

1 - Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble à l'égout pluvial à la condition que ses installations soient conformes et en fonction de la nature des sols.

2 - D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part, et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part. Le débit peut être limité par la collectivité entre 3L/s/ha et 1L/s/ha, suivant le niveau de saturation des réseaux existants ou des cours d'eau*, avec un maximum de 3L/s/ha.

3 - Dans les secteurs dont le réseau public est unitaire, les réseaux seront réalisés en séparatif en propriété privée, seuls les excès de ruissellement pourront être raccordés sur le réseau public.

4 - Dans les secteurs dont le réseau public est séparatif, les excès de ruissellement seront exclusivement raccordés sur le réseau pluvial.

5 - Ainsi, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle* notamment :

- par récupération dans des cuves de stockage pour l'arrosage par exemple,
- par infiltration par épandage (de préférence) ou puisards.

6 - En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...), des techniques alternatives d'assainissement pluvial pour les espaces communs (voirie, stationnement*, etc.) devront être utilisées, par exemple :

- noues plantées le long des voiries,
- stockage sous voirie : chaussée réservoir, chaussée drainante...

7 - Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction* de dispositifs particuliers de pré traitement, tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement*.

8 - Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux pluviales, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien.

9 - Les eaux de piscine* ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel, après avoir limité le débit afin de ne pas saturer le réseau public.

10 - Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les "pissettes" surplombant le domaine public sont interdites.

Paragraphe A1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

TITRE 11 : ZONE A

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone A est une zone à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Un sous-secteur Ac (Agricole constructible) permet la construction* de certains bâtiments* agricoles afin de maintenir l'activité agricole et subvenir à leur besoin en équipement.

Paragraphe A1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

12.1.1 Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	A		Ac : Les logements sont autorisés à condition d'être liés à l'activité agricole et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
	Hébergement	X		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	A		Ac : L'artisanat et le commerce de détail est autorisé à condition d'être liés à l'activité agricole et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		

Paragraphe A1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			Les constructions* et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées : <ul style="list-style-type: none"> • à la gestion de l'eau, • au transport de l'énergie, et à la production d'énergies renouvelables, L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement. • aux télécommunications, • aux transports,
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

12.1.2 Usages spécialement interdits

1 - Sont interdits :

- L'aménagement de terrains* bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
- Les exhaussements* de terre d'une hauteur* supérieure à 1 mètres de hauteur* par rapport au terrain naturel* ;
- Les affouillements* d'une profondeur supérieure à 2 mètres par rapport au terrain* naturel ;

Nota : une installation liée à l'entreposage de déchets est interdite, même lorsqu'elle est liée à l'aménagement d'un site agricole.

2 - Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

12.1.3 Usages soumis à conditions

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition d'être directement liées à l'activité agricole (chapitre 21 « Activités agricoles, animaux » de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement).

12.1.4 Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

12.2 Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

12.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

12.2.1.1 Emprise au sol*

Pour les constructions* liées au logement et à l'artisanat ou au commerce de détail : L'extension des constructions existantes ne pourra dépasser une emprise au sol totale de 300 m².

12.2.1.2 Majoration de volume constructible

Non règlementé.

12.2.1.3 Hauteur* maximale des constructions*

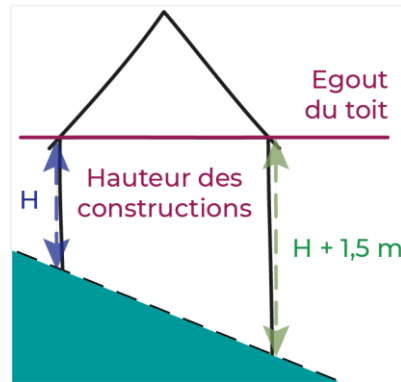
1 – La hauteur* maximale :

- Des constructions* à usage d'habitation limitée à :
 - 9 mètres au faîtage.
 - 6 mètres à l'égout du toit ou à l'arrête supérieure.
- Des autres constructions* est limitée à :
 - 12 mètres au faîtage.
 - 9,5 mètres à l'égout du toit ou à l'arrête supérieure.
- Des annexes* est limitée à 3,5 mètres en tout point de la construction*.

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2 - Quelle que soit la topographie du terrain* d'assise de la construction*, la hauteur* sera mesurée en tous points à l'aplomb par rapport au niveau du terrain naturel* (côte NGF).

Dans le cas de terrain* en pente, la hauteur* de la plus petite façade* ne peut dépasser la limite de hauteur* ; la hauteur* des autres façades*, après travaux, ne peut excéder de plus de 1,5 mètre la hauteur* prescrite



12.2.1.4 Implantation des constructions* par rapport aux voies publiques et cours d'eau*

Objectifs : L'implantation des constructions* doit être définie au regard de l'implantation des constructions* avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTIBILITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS

1 - Les constructions* ou installations sont interdites dans une bande de **cent mètres** de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. (Article L111-6 du code de l'urbanisme)

2 - L'interdiction mentionnée, ci-dessus, ne s'applique pas aux exceptions mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme :

- Aux constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments* d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;

- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles* déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement* situées sur le réseau routier.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination*, à la réfection ou à l'extension* de constructions existantes*.

Précision :

Est classée comme route nationale express :

- La route nationale 3.

Sont classés comme routes à grandes circulations :

- La route départementale 34 ;
- La route départementale 34 E ;
- La route départementale 212 ;

(ces informations sont valables le 1^{er} janvier 2023 mais restent soumises à des évolutions possibles)

II – DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTIBILITE LE LONG DES VOIES COMMUNALES ET PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

1 - Les constructions* nouvelles doivent être implantées en recul de minimum **5 mètres** de l'alignement* actuel de la voie.

2 - Les extensions* des constructions* liées à l'habitation peuvent être implantées dans le prolongement des constructions existantes*, qui ne respecteraient pas le recul de 5 mètres, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions* nouvelles destinées à l'exploitation agricole peuvent être implantés dans l'alignement* d'une construction existante* qui ne respecterait pas le recul de 5 mètres si :

- La distance entre les deux constructions* est inférieure 10 mètres ;
- L'implantation de la nouvelle construction* n'aggrave pas la non-conformité

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III – DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTIBILITE LE LONG DES COURS D'EAU*

Aucune construction* n'est admise à moins de **10 mètres** des rives des nappes et cours d'eau*.

12.2.1.5 **Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives***

Les constructions* doivent être implantées :

- En cas de mur aveugle* ou jours de souffrance, en retrait* d'au moins 5 mètres des limites séparatives* ;
- En cas de façades* avec baie*, en retrait* d'au moins 8 mètres des limites séparatives*.

12.2.1.6 **Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

La distance entre deux constructions* ne peut être inférieure à 3 mètres.

Nota : Cette distance est le minimum nécessaire pour permettre l'entretien des façades.*

12.2.2 **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

12.2.2.1 **Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère**

Sans objet

12.2.2.2 **Aspect extérieur des constructions***

Objectifs : *La zone A est avant tout une zone d'activité, dans laquelle sont implantés des bâtiments* dont la qualité recherchée est celle d'être fonctionnelle.*

Sans vouloir imposer des constructions stéréotypées et non adaptées à la fonction, il sera recherché une architecture qui mettra en valeur le site et le paysage agricole.*

I – ASPECT GENERAL

1 - Les constructions* nouvelles et principalement celles liées à l'usage d'habitation devront inclure certains codes des fermes briardes traditionnelles.

2 – Les constructions devront présenter des couleurs discrètes (gris ou marron) de préférence mates.

II – CAS PARTICULIERS

1 - L'emploi à nu (sans enduit) de poteau béton ou parpaings est interdit tant en construction* qu'en clôture* ; les plaques béton sont interdites.

2 - Les coffrets techniques seront, dans la mesure du possible, intégrés dans les murs des constructions* ou des clôtures* ou dans les haies et s'intégrer à la composition de la façade*.

3 - Devront être conservés les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves.

12.2.2.3 **Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

I – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX PROTEGES AU DOCUMENT GRAPHIQUE REGLEMENTAIRE

Certains éléments du patrimoine communal font l'objet d'une prise en considération et de mesures de protection particulières au titre de l'article L.151-19°, selon les catégories suivantes :

- **Éléments de patrimoine bâti à protéger** : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions* dans le respect du caractère architectural de la construction*.
- **Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* de ces bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.
- **Ensembles caractéristiques** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* des bâtiments* ou partie de bâtiments*

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

doit conserver ou restituer leur caractère architectural initial. L'aménagement des espaces publics doit s'inscrire en harmonie avec l'ambiance et le caractère du secteur.

Les éléments de patrimoine recensés figurent au document graphique et leur liste est annexée en *ANNEXE 1 : Éléments remarquables* de ce règlement.

12.2.2.4 Performances énergétiques

Non règlementé

12.2.3 Traitement des espaces non-bâti

12.2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

En zone Ac, les sols peuvent être imperméabilisés afin de construire des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole.

En zone A ; les plateformes imperméabilisées sont interdites.

12.2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Objectifs : *Le traitement des espaces libres de la construction* doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au caractère patrimonial du secteur, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction*.*

I – PRINCIPES GENERAUX

1 - Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en *ANNEXE 3 : Palette végétale*, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Les dispositions particulières relatives aux éléments recensés et/ou protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et présentées sur le plan de zonage sont précisées en *ANNEXE 1 : Éléments remarquables* du règlement.

2 - Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

3 - Les talus et les haies existantes devront être conservés ou reconstitués s'ils correspondent à des alignements* ou à des limites de propriétés, ou s'ils constituent des « corridors écologiques » entre espaces naturels.

12.2.3.3 Continuités écologiques

Sans objet.

12.2.4 Stationnement*

12.2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

1 - Le stationnement* des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions* nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement* sur le terrain* propre à l'opération, dans une proportion correspondant aux besoins de celle-ci.

2 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'usage de revêtements perméables pour les aires de stationnement* extérieurs (espaces minéraux sablés, ou pavés) est recommandé. Les espaces enrobés devront être limités.

12.3 Paragraphe A3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

12.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

12.3.1.1 Accès*

Un terrain* pour être constructible doit avoir un accès* à une voie privée ou publique, praticable par les véhicules de secours.

Toutefois pour recevoir une construction* ou installation susceptible d'accueillir du public ou une clientèle, le terrain* doit avoir un accès* à une voie privée ou publique en état de viabilité et aisément utilisable par la circulation automobile.

12.3.1.2 Voiries

Pour rester sur les principes généraux, les bâtiments* de 3 étages ou moins (dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8m) doivent être desservis par une voie engins, dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Largeur minimale de la voie : 8 m ;
- Largeur utilisable (hors trottoirs et stationnement*) : 3 m (8 m > largeur de voie > 12 m) ou 6 m (largeur de voie > 12m) ;
- Force portante : calculée pour un véhicule de 160 Kilonewtons ;
- Hauteur* libre : 3,50 m ;
- Pente < 15 %.

Pour les bâtiments* de plus de 8 m, les services de secours ont des contraintes plus importantes afin de pouvoir mettre en place la fameuse grande échelle. La voie de desserte correspondante – la voie échelle – est une voie engin modifiée et complétée :

- Longueur minimum de 10 m ;
- Largeur minimale de 4 m ;
- Pente maximale 10 % ;

La disposition de la voie doit permettre de desservir toutes les baies* de la façade*.

Les voies à impasse impliquent des dispositions particulières car elles doivent permettre le croisement ou le dépassement des véhicules, mais aussi le retournement des engins de secours.

Les impasses sont souvent présentes dans des zones privatives comportant du stationnement*. Les exigences liées à la desserte sont alors un élément essentiel – et parfois oublié – à prendre en compte dans la signalétique régulant l'arrêt et le stationnement*.

12.3.2 Desserte des terrains* par les réseaux

12.3.2.1 Eau potable

Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

Le réseau d'alimentation doit être suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, sauf si un réservoir d'eau permet d'assurer cette défense.

12.3.2.2 Assainissement

A – EAUX USEES

Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation nouvelle alimentée en eau potable, doit obligatoirement être :

Soit raccordé au réseau de collecte des eaux usées. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,

Soit être pourvu d'un assainissement individuel.

Les effluents susceptibles d'affecter le bon fonctionnement de l'assainissement collectif, tant par la nature que par la quantité des effluents à rejeter doivent faire l'objet de prétraitement, régulation préalable.

Paragraphe A3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

B – EAUX PLUVIALES

Il n'est pas fixé de règle de desserte de terrain* par les réseaux publics. Les eaux pluviales des constructions* et de ruissellement devront être gérées à la parcelle*.

12.3.2.3 Collecte des déchets

Sans objet.

12.3.2.4 Electricité – Téléphone – Internet

Sans objet.

TITRE 12 : ZONE N

DISPOSITIONS NON OPPOSABLES

La zone N recouvre des espaces naturels du territoire communal. Elle est destinée à leur protection en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur Nf vise à protéger les espaces forestiers ainsi que les franges de préservation de 50 mètres des espaces forestiers inscrits au SDRIF.

Le secteur Nzh correspond au périmètre des zones humides recensées.

Le secteur Nj correspond aux zones de jardins individuels ou collectifs.

Le secteur NI correspond aux zones accueillant des activités liées aux loisirs devant conserver un caractère naturel dominant.

Le secteur Nh zones d'habitat dispersé à figer en secteur naturel en raison des qualités paysagères et naturelles des espaces dans lesquels elles s'inscrivent disposant d'une possibilité d'extension limitée.

Paragraphe N1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

13.1.1 Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	Nzh, Nj, NI, Nh	Nf	
Habitation	Logement	Nzh, Nj, Nf, NI		Seulement en Nh , les extensions* aux constructions existantes* sont autorisées
	Hébergement	X		

Paragraphe N1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Nzh, Nj, Nf		Autorisée en secteur NI et Nh , sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Restauration	Nzh, Nj, Nf, Nh		Autorisée en secteur NI uniquement, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Commerce de gros	x		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nzh, Nj, Nf, Nh		Autorisée en secteur NI uniquement, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	Nzh, Nj, Nf, Nh		Autorisée en secteur NI uniquement, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Seules les installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel elles sont implantées ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sont liées aux cheminements piétons et cyclables
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		

Paragraphe N1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

13.1.2 Usages spécialement interdits

1 – Sont interdits dans tous les secteurs :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les comblements, affouillements*, exhaussements*.
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers.
- Le remblaiement des zones humides et tous travaux contrariant le régime hydraulique existant.
- L'aménagement de terrains* de camping et le caravaning.
- L'aménagement de terrains* bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, définies par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les exhaussements* et affouillements*.

2 - Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

3 - En secteur Nzh, sont également interdits, en raison de la nature particulière des milieux, tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout

aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment :

- La mise en eau (création de plans d'eau...), l'assèchement, le comblement, les remblaiements, les dépôts divers, les affouillements ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide,
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie,
- La plantation de boisement et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

4 - En secteur Nzh des exceptions peuvent être apportées lorsque le projet est :

- lié à un projet d'infrastructure déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général,
- ou vise à mettre en place des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet.

Cependant certaines interdictions demeurent :

- La création de plans d'eau artificiels,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie,
- La plantation de boisement et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

13.1.3 Usages soumis à conditions

1 - Dans tous les secteurs, l'imperméabilisation des sols est interdite sauf pour permettre les constructions* autorisées en applications du présent règlement.

2 - En secteur Nj, sont autorisés sous condition :

- Les constructions d'annexes* légères liées au stockage du matériel de jardinage ;
- Les clôtures* et les cabanes à outils ;
- Les bâtiments* d'accueil, d'hygiène et d'animation liés à l'utilisation de jardins collectifs familiaux.

3 – En secteur Nzh, sont autorisés :

- les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permette un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants etc.)

4 – En secteur Nzh, des travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, sont autorisés à condition :

- d'être liés à un projet d'infrastructure déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général,
- et qu'il soit mis en place des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet.

13.1.4 Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

13.2 Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

13.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

13.2.1.1 Emprise au sol*

L'emprise au sol* est la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplomb inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

SECTEUR	EMPRISE MAX	OBSERVATION
NF	30 m ² accolés nécessairement à la construction existante	
NZH	0 m ²	Les constructions* sont interdites.
NJ	20 m ² pour les terrains* d'une surface inférieure à 200 m ² 30 m ² pour les terrains* d'une surface supérieure à 200 m ²	
NL	30 m ²	
NH	30 m ² accolés nécessairement à la construction existante	

L'emprise au sol des bâtiments liés à l'activité forestière et les équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas encadrée.

Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

13.2.1.2 Hauteur* maximale des constructions*

I – DISPOSITIONS GENERALES :

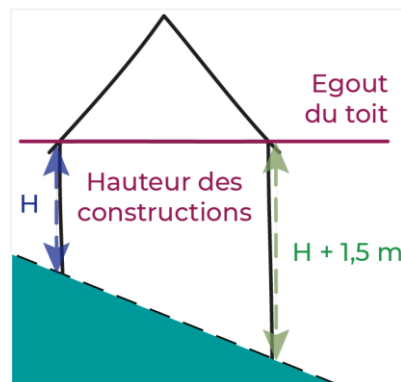
SECTEUR	HAUTEUR* MAX	OBSERVATION
NF	6 mètres au faitage et 3 mètres à la gouttière ou à l'acrotère	
NZH	0 m	Les constructions* sont interdites.
NJ	3 mètres au faitage	
NL	6 mètres au faitage	
NH	6 mètres au faitage et 3 mètres à la gouttière ou à l'acrotère	

La hauteur des bâtiments liés à l'activité forestière et les équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas encadrée.

II – DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES :

1 - Quel que soit la topographie du terrain* d'assise de la construction*, la hauteur* sera mesurée en tous points à l'aplomb par rapport au niveau du terrain naturel* (côte NGF).

Dans le cas de terrain* en pente, la hauteur* de la plus petite façade* ne peut dépasser la limite de hauteur* ; la hauteur* des autres façades*, après travaux, ne peut excéder de plus de 1,5 mètre la hauteur* prescrite.



13.2.1.3 Implantation des constructions* par rapport aux voies, nappe et cours d'eau*

Objectifs : L'implantation des constructions* doit être définie au regard de l'implantation des constructions* avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTIBILITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS

1 - Les constructions* ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. (Article L111-6 du code de l'urbanisme)

2 - L'interdiction mentionnée, ci-dessus, ne s'applique pas aux exceptions mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme :

- Aux constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles* déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement* situées sur le réseau routier.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination*, à la réfection ou à l'extension* de constructions existantes*.

Précision :

Est classée comme route nationale express :

- La route nationale 3.

Sont classés comme routes à grandes circulations :

Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- La route départementale 34 ;
- La route départementale 34 E ;
- La route départementale 212 ;

(ces informations sont valables le 1^{er} janvier 2023 mais restent soumises à des évolutions possibles)

II – DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTIBILITE LE LONG DES VOIES COMMUNALES ET PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

SECTEUR	DISTANCE MINIMALE PAR RAPPORT A LA VOIE	OBSERVATION
NF	Sans objet	
NZH	Sans objet	Les constructions* sont interdites.
NJ	Les constructions* doivent être en recul d'au moins 3 mètres de l'alignement* de la rue.	
NL	Les constructions* doivent être en recul d'au moins 10 mètres de l'alignement* de la rue. Lorsque la profondeur totale du terrain* est inférieure à 12 mètres, ce recul peut être de 5 mètres.	
NH	Les constructions* doivent être en recul d'au moins 3 mètres de l'alignement* de la rue.	

III – DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTIBILITE LE LONG DES NAPPES ET COURS D'EAU*

Dans tous les secteurs, aucune construction* n'est admise à moins de **10 mètres** des rives des nappes et cours d'eau*.

13.2.1.4 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

SECTEUR	DISTANCE MINIMALE PAR RAPPORT AUX LS	OBSERVATION
NF	Sans objet	
NZH	Sans objet	Les constructions* sont interdites.
NJ	Les abris de jardins doivent être en recul d'au moins 1 mètre des limites séparatives*	
NL	Les constructions* doivent être en recul d'au moins 10 mètres des limites séparatives*	
NH	Les extensions doivent être implantées en recul des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres en cas d'ouverture de vue et 3 mètres en cas de mur aveugle.	

13.2.1.5 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

13.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

13.2.2.1 Aspect extérieur des constructions*

Objectifs : L'architecture des bâtiments* doit permettre d'assurer la conservation du caractère naturel des lieux et une bonne insertion dans le paysage.

I – MATERIAUX

1 - Les éventuelles constructions* devront utiliser des matériaux tendant l'implantation discrète dans le paysage.

Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2 - Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustiques, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions*. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

II – CLOTURES*

SECTEUR	CLOTURE
NF	Les clôtures* sont interdites, sauf lorsqu'elles remplissent une fonction de sécurisation des espaces forestiers.
NZH	Les clôtures* sont interdites
NJ	Les clôtures* sont autorisées. Elles doivent être constituées d'une haie, doublées ou non d'un grillage. Des passages à faune pourront être ménagés.
NL	Les clôtures* sont autorisées. Elles doivent être constituées d'une haie, doublées ou non d'un grillage. Des passages à faune pourront être ménagés.
NH	Les clôtures* sont autorisées. Elles doivent être constituées d'une haie, doublées ou non d'un grillage. Des passages à faune pourront être ménagés.

13.2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - La conservation des éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves devra être recherchée.

II – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX PROTEGES AU DOCUMENT GRAPHIQUE REGLEMENTAIRE

1 - Certains éléments du patrimoine communal font l'objet d'une prise en considération et de mesures de protection particulières au titre de l'article L.151-19°, selon les catégories suivantes :

- **Éléments de patrimoine bâti à protéger** : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions* dans le respect du caractère architectural de la construction*.
- **Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* de ces bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.
- **Ensembles caractéristiques** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* des bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer leur caractère architectural initial. L'aménagement des espaces publics doit s'inscrire en harmonie avec l'ambiance et le caractère du secteur.

Les éléments de patrimoine recensés figurent au document graphique et leur liste est annexée en **ANNEXE 1 : Éléments remarquables** de ce règlement.

13.2.2.3 Performances énergétiques

1 – La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain* le permet.

2 – Les pièces de vie de la nouvelle construction* devront être implantée plein sud.

3 – Pour tout projet de construction* neuve comprenant une surface de plancher* supérieure à 1500 m², devront être mis en place des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie.... Ces dispositifs sont autorisés en saillie du couronnement du gabarit*-enveloppe à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

13.2.3 Traitement des espaces non-bâti

13.2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

SECTEUR	SURFACE MINIMALE D'ESPACES VERTS*	SURFACE MINIMALE DE PLEINE TERRE*
NF	La totalité des surfaces non bâties doit être traitée en espaces pleine terre.	
NZH	100 %	100 %
NJ	La totalité des surfaces non bâties doivent être traitées en espaces verts*	80% pour les terrains* de moins de 200 m ² ; 85% pour les terrains* de plus de 200 m ² .
NL		
NH	La totalité des surfaces non bâties doivent être traitées en espaces verts*	

13.2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Objectifs : Le traitement des espaces libres de la construction* doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au caractère patrimonial du secteur, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction*.

I – PRINCIPES GENERAUX

1 - Les plantations devront être constituées d'essences locales (Cf. ANNEXE 3 : Palette végétale).

2 - Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales ou fruitières (cf. liste en ANNEXE 3 : Palette végétale) dans les nouvelles plantations.

3 - Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en ANNEXE 3 : Palette végétale, est interdite.

4 – Des arbres de haute tige* devront être implantées au Sud de la maison Cela permettra en hiver de bénéficier du soleil, et en été de l'ombre apportée par les arbres)

5 - En secteur Nzh : seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Les dispositions particulières relatives aux éléments recensés et/ou protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et recensés sur le plan de zonage sont précisées en ANNEXE 1 : Éléments remarquables du règlement.

13.2.3.3 Continuités écologiques

Sans objet.

13.2.4 Stationnement*

13.2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

1 - Le stationnement* des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions* nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte. La mutualisation des aires de stationnement* devra être recherchée.

Paragraphe N3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

2 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'usage de revêtements perméables pour les aires de stationnement* extérieurs (espaces minéraux sablés, ou pavés) est recommandé. Les espaces enrobés devront être limités.

3 - Les dimensions minimales d'une place de parking sont de 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

13.2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

Sans objet.

13.3 Paragraphe N3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

13.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

13.3.1.1 Accès*

1 - Les éventuelles restaurations de chemins ne devront se faire qu'avec des matériaux compatibles avec la nature du sol et ne présentant pas de risque de dégradation du milieu de quelque nature que ce soit.

2 - En secteurs NI :

Un terrain* pour être constructible doit avoir un accès* à une voie privée ou publique, praticable par les engins de secours.

Toutefois pour recevoir une construction* ou une installation susceptible d'accueillir du public ou une clientèle, le terrain* doit avoir un accès* à une voie privée ou publique en état de viabilité et aisément utilisable par la circulation automobile.

13.3.1.2 Voirie

1 - Les travaux devront permettre l'accès* au véhicule de défense contre l'incendie.

Les bâtiments* de 3 étages ou moins (dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8m) doivent être desservis par une voie engins, dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- largeur minimale de la voie : 8 m ;
- largeur utilisable (hors trottoirs et stationnement*) : 3 m (8 m > largeur de voie > 12 m) ou 6 m (largeur de voie > 12m) ;
- force portante : calculée pour un véhicule de 160 Kilonewtons ;
- hauteur* libre : 3,50 m ;
- pente < 15 %.

Pour les bâtiments* de plus de 8 m, les services de secours ont des contraintes plus importantes afin de pouvoir mettre en place la fameuse grande échelle. La voie de desserte correspondante – la voie échelle – est une voie engin modifiée et complétée :

- longueur minimum de 10 m ;
- largeur minimale de 4 m ;
- pente maximale 10 % ;
- la disposition de la voie doit permettre de desservir toutes les baies* de la façade*.

Les voies à impasse impliquent des dispositions particulières car elles doivent permettre le croisement ou le dépassement des véhicules, mais aussi le retournement des engins de secours.

Les impasses sont souvent présentes dans des zones privatives comportant du stationnement*. Les exigences liées à la desserte sont alors un élément essentiel – et parfois oublié – à prendre en compte dans la signalétique régulant l'arrêt et le stationnement*.

Paragraphe N3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

13.3.2 Desserte des terrains* par les réseaux

13.3.2.1 Eau potable

1 - Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation susceptible d'accueillir des personnes doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

2 - Le réseau d'alimentation doit être suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, sauf si un réservoir d'eau permet d'assurer cette défense.

13.3.2.2 Assainissement

A – EAUX USEES

1 - Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation nouvelle alimenté en eau potable, doit obligatoirement être :

Soit raccordé au réseau de collecte des eaux usées. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Soit être pourvu d'un assainissement individuel.

Les effluents susceptibles d'affecter le bon fonctionnement de l'assainissement collectif, tant par la nature que par la quantité des effluents à rejeter doivent faire l'objet de prétraitement, régulation... préalable.

2 - En secteur Nj, la mise en place d'assainissement autonome est interdite.

B – EAUX PLUVIALES

1 - Il n'est pas fixé de règle de desserte de terrain* par les réseaux publics. Les eaux pluviales des constructions* et de ruissellement devront être gérées à la parcelle*.

13.3.2.3 Collecte des déchets

1 - Les déchets verts seront systématiquement compostés.

13.3.2.4 Electricité – Téléphone – Internet

1 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposés (passage en souterrain*, câbles torsadés en façade*, etc.).

TITRE 13 : LEXIQUE

Définition des destinations et sous destinations

Les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme définissent 5 destinations de constructions*, divisées en 21 sous-destinations.

La destination de construction* « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions* destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions* et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction* « **habitation** » prévue au 2° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retrait*e, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction* « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions* commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions* artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions* destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions* destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « **autres hébergements touristiques** », comprend quant à elle les constructions* autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions* dans les terrains* de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction* répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction* « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions* destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions* peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions* des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions* industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines* ouvertes au public.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein

de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction* « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes :

- 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 susceptible de générer des nuisances.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions* destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Lexique

Le présent lexique précise les termes utilisés dans le règlement du plan local d'urbanisme. Les définitions sont adaptées pour le territoire de Claye-Souilly. Elles peuvent donc différer de celles du lexique national de l'urbanisme.

L'évolution de ces définitions, hormis pour celles directement issues de la Loi (surface de plancher notamment), ne peut se faire que par une modification du PLU.

14.1.1 Accès

L'accès constitue la partie de l'alignement – c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique et le terrain – permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés

14.1.2 Acrotère

Muret situé tout autour d'une toiture plate ou d'une terrasse sur lequel est fixé parfois un garde-corps.

14.1.3 Affouillement du sol

Creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

14.1.4 Alignement

L'alignement correspond juridiquement à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Pour la lecture du présent PLU, l'alignement doit être entendu comme correspondant aussi bien à la limite entre :

- le domaine public routier et les propriétés privées riveraines ;

- un emplacement réservé à vocation de voie publique et les propriétés privées riveraines ;
- les voies privées répondants aux caractéristiques ci-dessous et les propriétés privées riveraines.

Caractéristiques minimales des voies pour l'application du point précédent :

- ouverte à la circulation automobile,
- dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions* projetées,
- comprenant une chaussée revêtue et pourvue d'un système de guidage et si nécessaire de collecte des eaux de ruissellement,
- comprenant un éclairage si sa profondeur excède 15 mètres,
- qui permet d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères,
- Qui, si elle est en impasse et créée après l'approbation du présent PLU, le 26 avril 2007, dispose à son entrée d'un espace de regroupement pour la gestion de la collecte sélective des déchets et dispose en son extrémité d'un espace permettant le retournement des véhicules y compris de ceux assurant le ramassage des ordures ménagères.

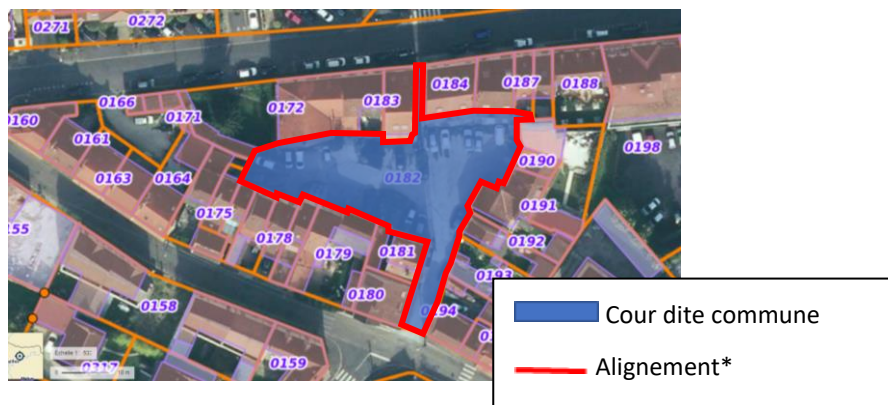
- les passages communs répondants aux caractéristiques ci-dessous et les propriétés privées riveraines.

Caractéristiques minimales des passages pour l'application du point précédent :

- existant à la date d'approbation du premier PLU le 26 avril 2007,
- donnant directement sur une voie,
- dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des immeubles.

Nota : la limite entre les emprises publiques qui ne sont pas des voiries et les propriétés riveraines n'est pas considérée comme un alignement.

Dans le cas des cours desservant plusieurs propriétés ou constructions, l'alignement doit être entendu comme la limite entre l'espace commun et les parties en jouissance privative.



14.1.5 Annexe

Définition

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L 101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

14.1.6 Arbre de haute tige

Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes. Ne peuvent être implanté que des essences locales (Cf. ANNEXE 3 : Palette végétale).

14.1.7 Attique

Est considéré comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction, situé en retrait des façades sur rue et arrière et restant dans le gabarit maximal autorisé.

14.1.8 Baies

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une en façade (arcade, fenêtre, porte fenêtre, etc.)

Ne constitue pas une baie, pour le calcul des retraits une porte non vitrée.

14.1.9 Bande d'implantation

Une bande d'implantation permet d'imposer des règles différentes en fonction de la localisation d'une construction sur une même unité foncière :

- La **bande d'implantation principale** est généralement située dans le périmètre proche des voies sur lesquelles sont adressées les constructions et permet l'implantation des constructions principales.
- Le **bande d'implantation secondaire** est située à l'arrière de la bande d'implantation principale et a généralement vocation à préserver les espaces libres tout en autorisant la réalisation de certains projets de plus faible ampleur.

L'implantation de ces bandes se calcule selon les cas, soit seulement depuis les voies sur lesquelles sont adressées les constructions, soit selon toutes les voies.

Leur implantation est précisée dans le chapitre réglementaire des zones soumises à ces règles.

Pour la zone UD, la bande d'implantation est précisée sur le document graphique.

14.1.10 Bâtiment

Définition

Un bâtiment est une construction couverte et close

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

14.1.11 Changement de destination

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

14.1.12 Clôture

Barrière, muret ou délimitation ceinturant un terrain. Elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

14.1.13 Construction

Définition

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité.

Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition.

A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs

14.1.14 Construction existante

Définition

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'Équipement, req. N°266.238).

14.1.15 Construction à usage d'habitation

Définition

Une construction est considérée comme liée à l'habitation, dès lors qu'un logement y est installé.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Entrent dans cette définition, les constructions comportant au moins un logement, même si la surface de plancher affectée à l'habitation est inférieure à la surface de plancher affectée à d'autres destinations.

14.1.16 Cours d'eau

Constitue un cours d'eau le chenal dans lequel s'écoule un flux l'eau liquide continu ou temporaire.

Les berges des cours d'eau sont délimitées, pour l'application du présent règlement, par le point haut des talus de part et d'autre du cours d'eau.

Précision sur la définition :

Doit ainsi être entendu comme cours d'eau :

- Les rivières, à l'air libre ou non, au chenal naturel ou canalisé ;
- Les rûs, à l'air libre ou non, au chenal naturel ou canalisé ;
- Les noues artificielles à l'air libre récoltant les eaux de pluies ;
- Le canal de l'Ourcq.

Ne sont pas des cours d'eau les réseaux d'égouts canalisés.

Dans le présent document, les règles relatives aux cours d'eau sont identiques à celles relatives aux nappes d'eau.

14.1.17 Emplacement réservé

Secteur identifié sur un terrain dont l'emprise est vouée à la réalisation d'un projet d'intérêt collectif. Sur les emplacements réservés identifiés, toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public, installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique) sont interdits.

14.1.18 Emprise au sol

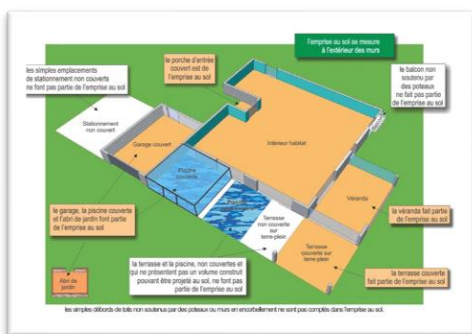
Définition

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Cette définition reprend les termes de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

- Sont, notamment, comptabilisées dans l'emprise au sol :
 - o Les surfaces des vérandas ;
 - o Les piscines couvertes ;
 - o Les abris de jardins ;
 - o Les porches soutenus par des poteaux ;
 - o Les extensions.
- Ne sont, notamment, pas comptabilisés dans l'emprise au sol :
 - o Les surfaces des piscines non couvertes ;
 - o Les terrasses de plain-pied ;
 - o Les terrasses implantées à moins de 60 cm du terrain naturel.



14.1.19 Emprises publiques

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs, publics ou privés, ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

14.1.20 Espaces verts

Un espace est considéré comme espace vert, s'il répond à l'ensemble des critères suivants :

- S'il est revêtu d'une couche de terre naturelle ;
- Si sa surface supporte des plantations herbacées, arbustives ou arborées. (1) (des allées gravillonnées sont tolérées).

Nota :

- Les espaces de pleine terre sont des espaces verts.
- Les espaces verts ne sont pas nécessairement des espaces de pleine terre.
- Les surfaces de type « evergreen » ne sont pas des espaces verts.
- Les terrasses bétonnées ne sont pas des espaces verts.

14.1.21 Espèce horticole

Espèce permettant de cultiver des fruits.

14.1.22 Exhaussement

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

14.1.23 Extension

Définition

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural

avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique.

14.1.24 Façade

Définition

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

14.1.25 Gabarit

Définition

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

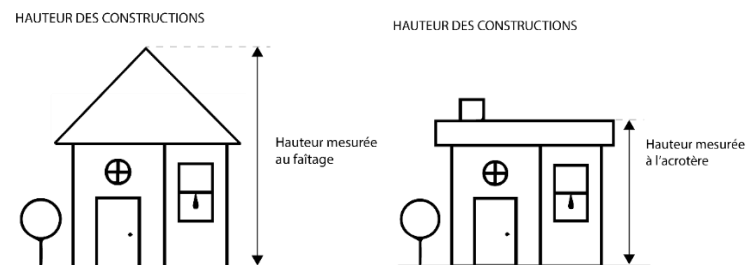
14.1.26 Hauteur

Définition

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le

plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Selon les zones, les installations techniques peuvent être exclus du calcul des hauteurs.



Précisions utiles pour l'emploi des définitions

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur de PLUi qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Dans le cas de terrain en pente, le règlement précise dans chacune des zones les modalités de calcul de la hauteur.

14.1.27 Limites séparatives

Définition

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.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies publiques, sauf dans le cas des terrains d'angle.

Les limites séparatives sont :

- Soit des limites séparatives latérales lorsque l'une des extrémités de la limite aboutit à une voie ;
- Soit des limites de fond de terrain lorsqu'elles n'aboutissent sur aucune voie.

Pour l'application du règlement, en l'absence de précision, la règle s'applique à l'ensemble des limites séparatives. A l'inverse, lorsque cela est précisé, des règles distinctes peuvent s'appliquer aux limites latérales et aux limites de fond.

14.1.28 Logement en accession aidée

Il s'agit de logements disposant d'un dispositif d'aide publique à l'accession à la propriété, destiné à des catégories de ménages définis par le dispositif, mais toujours en vue d'une résidence principale occupée par le bénéficiaire de l'aide (primo-accession, normes de construction respectueuses de l'environnement, plafonds de revenus, âge des occupants, etc.).

14.1.29 Logement locatif social (LLS)

Constituent des logements locatifs sociaux les logements listés à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

14.1.30 Long pan - (façade en long pan)

Façade ou versant de toiture le plus long d'un bâtiment.

14.1.31 Lucarne

Ouverture aménagée dans un plan de toiture, dont la baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Les chiens-assis sont des lucarnes dont la couverture est à contre-pente.

14.1.32 Marge de retrait

Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir du nu des façades constructions, jusqu'à l'alignement.

14.1.33 Mur aveugle

Est considéré comme mur aveugle une façade sur laquelle il n'est implanté aucune baie, jours de souffrance, pavés de verres ou tout autre dispositif translucide.

14.1.34 Nappe d'eau

Constitue une nappe d'eau, une étendue d'eau à l'intérieur des terres. Cette étendue peut être naturelle ou artificielle.

Précision sur la définition :

Doit ainsi être entendu comme nappe d'eau :

- Les étangs et lacs ;
- Les bassins de rétention.

Dans le présent document, les règles relatives aux nappes d'eau sont identiques à celles relatives aux cours d'eau.

14.1.35 Nuisances vis-à-vis du voisinage

Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité. (R1336 et suivants code santé publique).

14.1.36 Ordonnancement

La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

14.1.37 Ordonnancement d'une façade

Disposition des percements et des ouvertures (fenêtres, portes) d'une façade, généralement alignée, régulière ou symétrique, révélant l'organisation structurelle du bâtiment.

14.1.38 Parcelle

La parcelle est l'unité de base, figurant sur le cadastre. Elle est identifiée par une ou des lettres précisant la section et un numéro unique. Elles sont associées à un titre de propriété identifiées par un numéro.

14.1.39 Passage commun

Un « passage commun » un espace privé qui est soit non ouvert à la circulation automobile, soit ne satisfait pas les caractéristiques de voie publique ou privée décrites précédemment.

14.1.40 Piscine

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation est encadrée par des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, précisées dans le règlement de chaque zone.

La surface de la piscine et les distances, sont mesurées :

- Dans le cas d'une piscine non couverte : à partir de la limite extérieure de la margelle du bassin
- Dans le cas d'une piscine avec couverture, rétractable ou non : à partir de la limite de la couverture.

Une piscine est considérée comme découverte si :

- Elle n'est pas équipée d'un système de couverture ou de protection ;
- Elle est équipée d'une couverture rétractable, dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètre.

Une piscine est considérée comme couverte dans les autres cas.

La surface de la piscine, si celle-ci ne dispose pas d'une couverture permanente, n'est pas incluse dans le calcul de l'emprise au sol.

14.1.41 Pleine terre / Espace de pleine terre

Un espace est considéré être en pleine terre s'il répond à l'ensemble des critères suivants :

- Aucune infrastructure n'est installée en sous-sol ;
- Le revêtement de sol est totalement perméable et permet l'infiltration directe des eaux de pluies ;
- L'aménagement du terrain est végétalisé. Des allées en gravillonnées sont tolérées.
- N'être dédié ni à la circulation, ni au stationnement de véhicules à moteur.

14.1.42 Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

14.1.43 Stationnement / Aire de stationnement

Un stationnement constitue l'immobilisation d'un véhicule motorisé ou non. Afin de ne causer aucune gêne pour les usagers du domaine public, des espaces sont aménagés pour permettre ce stationnement : on parle alors d'aire de stationnement, ou de « parking ».

14.1.44 Stationnement commandé/ Place de stationnement commandée

Une place de stationnement est dite « commandée » dès lors qu'elle n'est pas directement accessible depuis la voie de desserte et qu'un véhicule doit nécessairement circuler sur une autre place pour pouvoir y stationner.

Les places de stationnement commandées sont interdites dans certaines zones.

14.1.45 Surface de plancher (définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la 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 :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° 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 ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

14.1.46 Terrain / Terrain d'assiette / Terrain d'opération / Unité foncière

Constitue un terrain une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou à une personne déclarant sur l'honneur être titrée sur ces parcelles.

Les termes de terrain, terrain d'assiette, terrain d'opération ou unité foncière peuvent être utilisés pour désigner la même chose sans aucune distinction.

14.1.47 Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel en tout point.

14.1.48 Toiture terrasse

Couverture horizontale d'une construction. En fonction de la réglementation applicable, elle peut être accessible ou non. Ces toitures peuvent être végétalisées.

14.1.49 Traitement arbustif

Un traitement arbustif correspond à l'implantation d'un certain nombre d'espèces végétales sur une surface prédéfinie.

14.1.50 Voie principale*

La voie principale* est la voie la plus large. La largeur de la voie se calculant d'un alignement à l'autre.

Dans le cas où le terrain est desservi par des voies d'égales largeurs, la voie principale* est celle désignée comme telle par le maître d'ouvrage.

Dans le cas où le terrain est desservi par deux voies ou plus, il ne peut exister qu'une unique voie principale*. Les autres voies étant classées comme voies secondaires*.

14.1.51 Voie secondaire*

Sont considérées comme secondaires, toutes les voies qui ne sont pas principales.

ANNEXES

15.1 Annexe 1 : ÉLÉMENTS REMARQUABLES

Éléments remarquables recensés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des **motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Et L.151-23 du code de l'urbanisme




*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger **pour des motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*

15.1.1 Éléments ou ensembles remarquables (L151-19)

N	Nom	Zonage		Recommandation, prescription
1	Le Château des Tourelles (Hôtel de ville)	★	<p>Construit en 1850, racheté en 1955 et transformé en cours supplémentaire de 1957 à 1961 avant de devenir l'Hôtel de ville.</p> <p>Pendant la première guerre mondiale, le château a servi de quartier général au général Maunoury, commandant de la 6^{ème} armée lors de la bataille de la Marne. Une plaque commémorative rappelle cet évènement.</p>	Éléments de patrimoine bâti à protéger (*)
2	La maison du Parc Buffon (ancienne mairie)	★		Éléments de patrimoine bâti à protéger
3	L'église Saint-Etienne	★	<p>L'église Saint-Etienne est un édifice du XVII^{ème} siècle, construit sur les ruines d'une ancienne église incendiée lors des guerres de religions du XVI^{ème} siècle.</p> <p>Elle constitue l'une des plus vieilles constructions de la ville et a notamment accueillie la dépouille de monseigneur Bossuet, évêque de Meaux, lors de son ultime trajet depuis Paris vers la cathédrale de Meaux, son lieu de sépulture.</p>	Éléments de patrimoine bâti à protéger

N	Nom	Zonage		Recommandation, prescription
4	La propriété Meignen, 11 rue Jean Jaurès.	★		Eléments de patrimoine bâti à protéger
5	La Source Bleue, avenue Aristide Briand	★	<p>Surnommée également « la maison Letellier » en hommage à Bernard Letellier, ancien maire, et propriétaire du terrain. La construction est importante demeure composée d'un pavillon central et de deux ailes plus petites.</p> <p>Sa façade nord s'étire le long du canal et se laisse voir par le badaudage de la clôture. Plusieurs statues représentant des animaux viennent appuyer le côté maison de maître.</p> <p>Sa façade sur, plus haute d'un niveau en raison de la typologie du terrain, donne sur un parc humide et arboré d'une richesse évidente.</p>	Eléments de patrimoine bâti à protéger
6	La Beuvronette, 18 avenue Aristide Briand	★	<p>Le bâtiment actuel est un bâtiment récent de construction moderne mais recopiant le style si particulier de la construction d'origine.</p> <p>La bâtisse d'origine, éditée aux alentours de 1910, était un élément notable de la promenade le long du canal de l'Ourcq. Elle a abrité un temps une maison de retraite.</p>	Eléments de patrimoine bâti à protéger
7	Ecoles Eugène Varlin, 2 rue de l'Eglise	★		Eléments de patrimoine bâti à protéger

N	Nom	Zonage		Recommandation, prescription
8	Propriété Torras, 6 rue de Charny	★		Importante demeure en amont du canal, disposant à l'ouest d'un terrain végétalisé, on retiendra surtout de cette construction une saillie en bois surplombant littéralement le canal de l'ourcq.
9	2 à 12 rue de la Place, 6 rue de Souilly			Maisons de villes, typique des architectures des centres-villes briards, ces constructions témoignent de l'histoire de Souilly et de l'époque où la place constituait un point central.
10	Propriété Martin, 19 rue de Verdun	★		Eléments de patrimoine bâti à caractère particulier (*)
12	2 à 40 et 1 à 29 Avenue Pasteur / rue des Trois Tilleuls			Les clôtures* sur rue devront être composées d'un muret d'une hauteur* comprise entre 0,60 et 1,20 mètre, pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie, la tout atteignant au maximum deux mètres.
13	Avenue Aristide Briand / L'ancien site Wabco			<p>Un vieux mur longe le canal sur une partie importante de l'avenue Aristide Briand. Souvent revêtu d'un enduit cachant les pierres d'origines, ce mur est un témoin architectural du passé.</p> <p>Il accompagne le promeneur du canal le long de la traversée du bourg de claye.</p> <p>Ces clôtures* devant être préservées. Les travaux sont autorisés dans deux situations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour être restaurés ou faire l'objet d'extensions* dans le respect du caractère architectural de la construction*, • pour permettre la création d'un accès sur une parcelle.

Certains éléments du patrimoine doivent faire l'objet d'une prise en considération et de mesures de protection particulières, selon les catégories suivantes :

- **Éléments de patrimoine bâti à protéger (*)** : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions* dans le respect du caractère architectural de la construction*.
- **Ensembles immobiliers caractéristiques (*)** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* de ces bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer leur caractère architectural
- **Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier (*)** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* de ces bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux

Les éléments de patrimoine remarquables recensés figurent au document graphique.

15.1.2 Espaces paysagers à préserver (L151-23)

I – Haies et alignements* d'arbres, protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements* d'arbres ou haies à protéger identifiés au plan de zonage, le principe de plantations en alignement* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement*.

II - Arbres remarquables, protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

III - Zone humide, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

15.1.3 Cônes de vues remarquables (L151-19)



Identification au plan de zonage.

N	Nom	Description, recommandation, prescription
1	Vues en direction de la Beuvronne	Toutes ces vues remarquables en direction de la Beuvronne confèrent une part importante du caractère qualitatif paysager du centre-ville de la commune. Elles offrent des confrontations et des aménagements à préserver entre zones humides et tissu urbain. Les dispositions favorables au maintien de ces vues sont recensées au sein de l'OAP Trame Verte et Bleue.
2		
3		
4		
5	Solidarité	Depuis ce secteur, situé près de la rue de la Solidarité, des vues remarquables se dégagent depuis les hauteurs* en direction du centre-ville. Des percées visuelles aménagées devront être préservées.

15.1.4 Lotissement à préserver (L151-19)



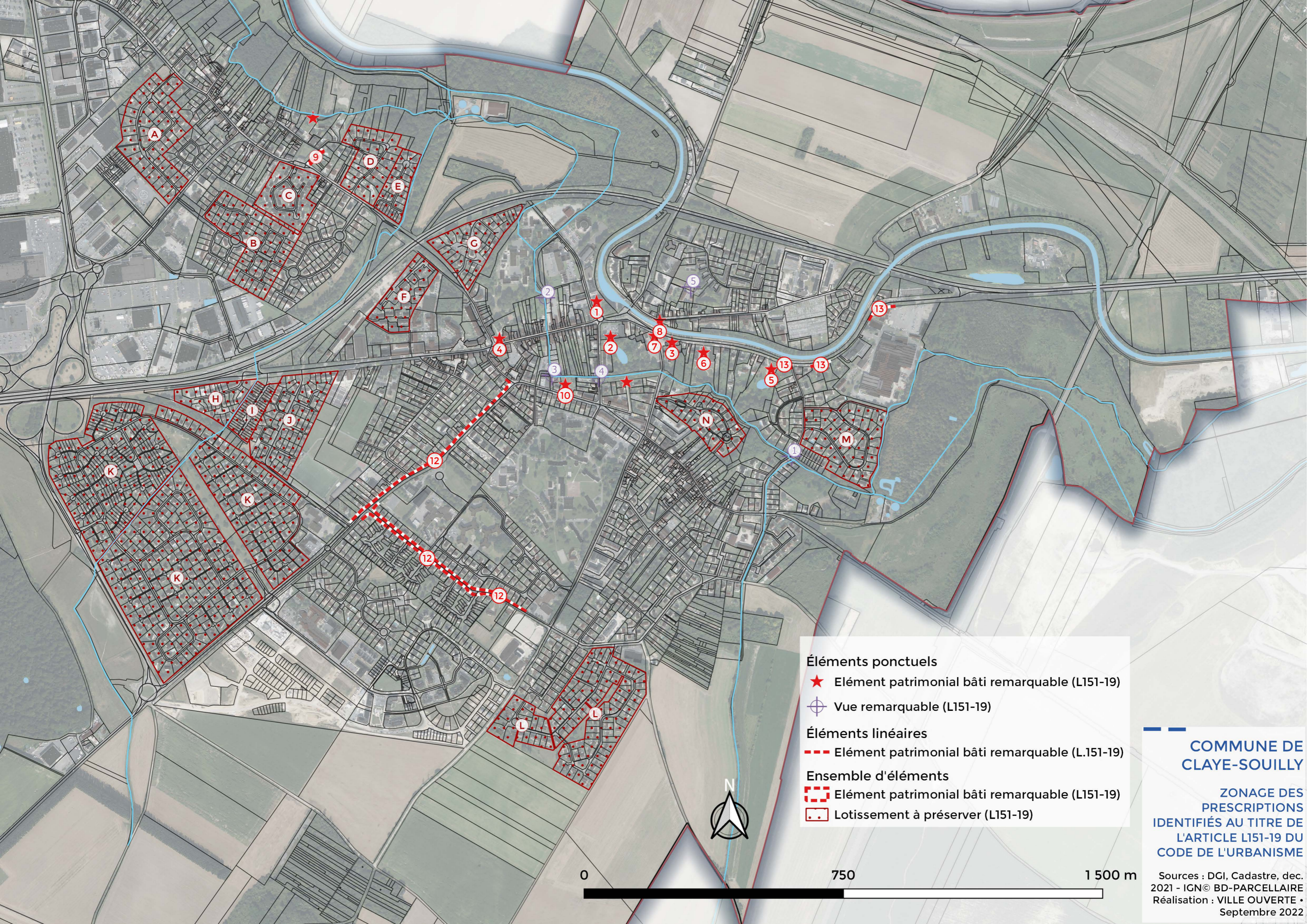
Identification au plan de zonage.

La zone UB regroupe un nombre important de lotissements, pour lesquels s'appliquaient un règlement visant à conserver une homogénéité des constructions*.

Afin de respecter l'ambiance de ces sites, identifiés sur le document graphique, des règles spécifiques sont établies et récapitulées dans le règlement de la zone.

Lettre attribuée au zonage	Nom du lotissement
A	Le lotissement de la Palombière ;
B	Le lotissement de l'Ermitage – résidence Kaufman ;

Lettre attribuée au zonage	Nom du lotissement
C	Le lotissement de la Tallandière ;
D	Le lotissement de la rue Antoine Ricouard d'Hérouville ;
E	Le lotissement du Botteret (d'Hérouville rue du chanoine Roger Ducerf) ;
F	Le lotissement des Pommiers ;
G	Le lotissement de la Concorde ;
H	Le lotissement de la rue Mozart ;
I	Le lotissement de la rue Jean Sébastien Bach ;
J	Le lotissement des Horizons ;
K	Le lotissement de Mauperthuis ;
L	Le lotissement de Grand Champs ;
M	Le lotissement du jardin Anglais ;
N	Le lotissement des Platanes (Résidence de la Beuvronne)



- Éléments ponctuels**
- ★ Elément patrimonial bâti remarquable (L151-19)
 - ⊕ Vue remarquable (L151-19)
- Éléments linéaires**
- Elément patrimonial bâti remarquable (L.151-19)
- Ensemble d'éléments**
- ⊞ Elément patrimonial bâti remarquable (L151-19)
 - ⊞ Lotissement à préserver (L151-19)


COMMUNE DE CLAYE-SOULLY

ZONAGE DES PRESCRIPTIONS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Sources : DGI, Cadastre, dec. 2021 - IGN© BD-PARCELLAIRE
 Réalisation : VILLE OUVERTE • Septembre 2022





 Espace paysager à préserver (L151-23)

**COMMUNE DE
CLAYE-SOULLY**

**ZONAGE DES
PRESCRIPTIONS
IDENTIFIÉS AU TITRE DE
L'ARTICLE L151-23 DU
CODE DE L'URBANISME**

Sources : DGI, Cadastre, dec.
2021 - IGN© BD-PARCELLAIRE
Réalisation : VILLE OUVERTE •
Mars 2022

15.2 Annexe 2 : PALETTE DES NUANCES

Enduits et menuiseries

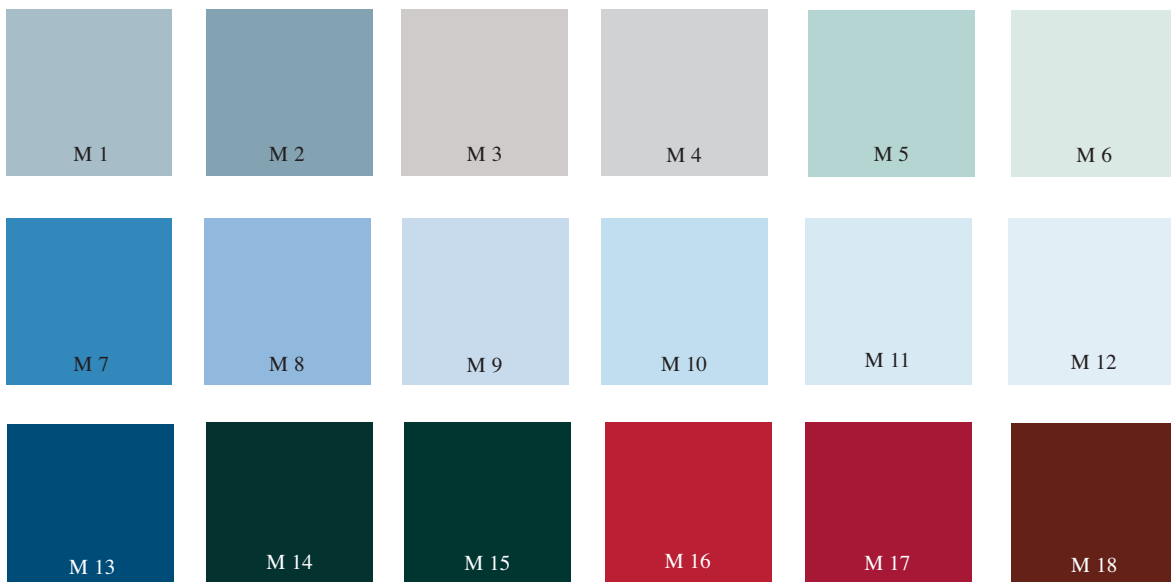
palette de nuances

Les quelques références proposées ici, à titre indicatif, permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines. Le référencement indiqué sur les carrés de couleur correspond à une numérotation spécifique au CAUE 77 permettant de repérer les coloris d'enduits par la lettre E et les coloris de menuiseries par la lettre M.

Enduits



Menuiseries



Attention : l'utilisation des nuances de coloris doit s'établir exclusivement à partir de l'impression originale fournie par le CAUE 77 (ne pas utiliser de photocopies ou d'impression d'écran)

15.3 Annexe 3 : PALETTE VÉGÉTALE

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>	Sorbier 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	Ravaillac			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



Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes (PEE) d'Île-de-France

Version 2.0, mai 2018

SENSIBILISER



CONSERVER



ACCOMPAGNER



CONNAÎTRE



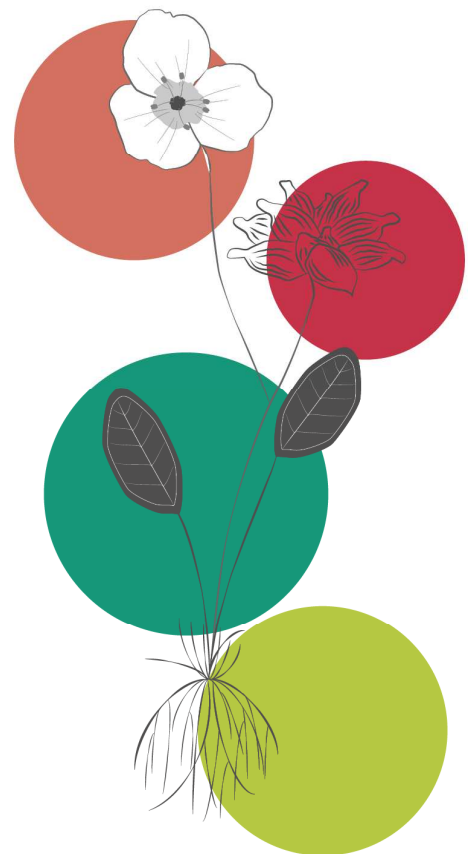
Exploitation Energie Paris



Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes (PEE) d'Île-de-France

Version 2.0, mai 2018

Auteur du rapport : Jérôme Wegnez
CBNBP, délégation Ile-de-France
Mai 2018



Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes (PEE) d'Île- de-France

Version 2.0, mai 2018

Ce document a été réalisé par le Conservatoire botanique national,
du Bassin parisien, délégation Centre, sous la responsabilité de :

Frédéric Hendoux, directeur du Conservatoire
Conservatoire botanique national du Bassin Parisien
Muséum national d'Histoire naturelle
61 rue Buffon CP 53, 75005 Paris Cedex 05
Tel. : 01 40 79 35 54 – Fax : 01 40 79 35 53
E-mail : cbnbp@mnhn.fr

Jeanne Vallet Responsable de la délégation Île-de-France
Conservatoire botanique national du Bassin Parisien
Muséum national d'Histoire naturelle
61 rue Buffon CP 53, 75005 Paris Cedex 05
Tel. : 01 40 79 56 48 – Fax : 01 40 79 35 53
E-mail : jeanne.vallet@mnhn.fr

Rédaction et mise en page : **Jérôme Wegnez**

Avis : **Thierry Fernez, Leslie Ferreira, Sébastien Filoche, Fiona Lehane, Fabrice Perriat, Jeanne Vallet, Mathieu Saint-Val, Florient Desmoulins**

Gestion des données, analyse : **Jérôme Wegnez**

Relecture : **Jeanne Vallet**

Le partenaire de cette étude est :

GRTgaz
6 rue Raoul Nordling
Immeuble Bora
92270 Bois Colombes



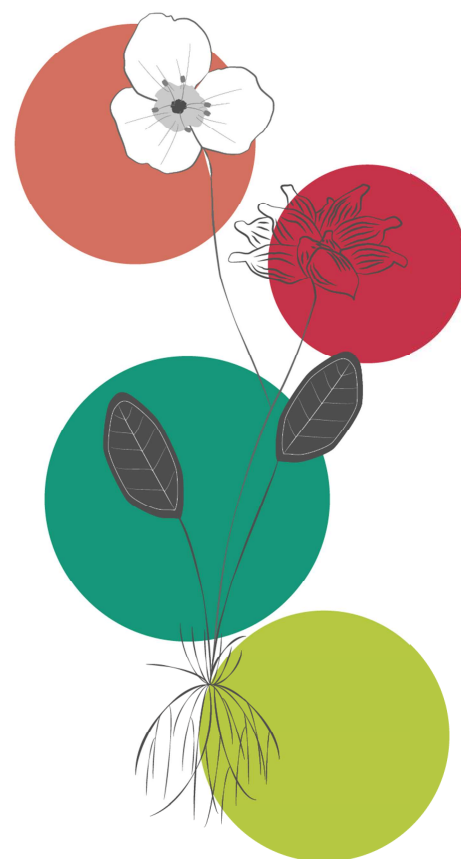
Région Île-de-France
33 rue Barbet de Jouy
75007 Paris



Crédit photo

Invasion de l'Essonne par l'Hydrocotyle fausse renoncule (Hydrocotyle ranunculoides) sur la commune de Fontenay-le-Vicomte (91).

© L. Ferreira, CBNBP/MNHN



Sommaire

INTRODUCTION	1
1. Définitions et concepts	2
1.1 Exotisme et statuts d'indigénat	2
1.2 Mécanismes de l'invasion	6
1.3 Plantes invasives / plantes envahissantes	7
1.4 Impacts	7
1.4.1 Impacts économiques	8
1.4.2 Impacts sanitaires.....	8
1.4.3 Impacts environnementaux	8
2. Méthode.....	9
2.1 Démarche générale	9
2.2 Sources de données.....	11
2.3 Evaluation des espèces invasives avérées en Île-de-France par la méthode de l'EPPO	11
2.3.1 Présentation	11
2.3.2 Espèces évaluées	12
2.3.3 La méthode EPPO	12
2.4 Elaboration des listes d'espèces exotiques envahissantes potentielles par la méthode prédictive de Weber et Gut	16
2.4.1 Présentation	16
2.4.2 Espèces évaluées	16
2.4.3 La méthode de Weber et Gut.....	16
2.5 Hiérarchisation des espèces	18
2.6 Conditions spécifiques	19
2.7 Synthèse	19
3. Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de la région Île-de-France.....	21
3.1 Présentation	21
3.2 Espèces sous conditions (SC.)	23
3.2.1 Le Rhododendron Pontique (<i>Rhododendron ponticum</i>)	23
3.2.2 Le Lilas (<i>Syringa vulgaris</i>).....	23
3.2.3 Le griottier (<i>Prunus cerasus</i>).....	24

4. Etat des connaissances sur les espèces exotiques envahissantes avérées en Île-de-France	25
4.1 Origine des espèces	25
4.2 Milieux naturels colonisés	26
4.3 Distribution géographique.....	27
4.4 Niveau d'invasion des espèces	29
4.5 Listes d'espèces et stratégie de gestion relatives aux plantes invasives	30
CONCLUSION	32
Bibliographie	33

INTRODUCTION

L'homme a de tout temps été un vecteur de propagation d'espèces végétales. L'arrivée de nouvelles espèces peut aboutir à leur intégration dans le fond floristique de leur territoire d'accueil. On parle de naturalisation. Le développement croissant des échanges commerciaux survenu ces dernières décennies a abouti en une modification profonde du pool floristique de nombreux territoires. Près du tiers des espèces végétales spontanées du territoire francilien sont ainsi d'origine exogène.

La propagation rapide et en masse de certaines d'entre elles peut se révéler problématique par les impacts environnemental, sanitaire ou économique qu'elles génèrent. En raison de ces impacts, ces espèces dites exotiques envahissantes ou invasives préoccupent de plus en plus et nombre d'acteurs institutionnels ou non se sont saisis de cette problématique.

La constitution d'une liste d'espèces invasives hiérarchisée constitue un point central dans un but de lutte efficace et cohérente entre les différents acteurs concernés. Une première hiérarchisation a été proposée par le Conservatoire botanique national du Bassin parisien (CBNBP) dans le catalogue de la flore vasculaire d'Île-de-France (Filoche et al., 2011).

Une actualisation de cette liste se révèle néanmoins nécessaire. Le conseil régional d'Île-de-France et GRT gaz ont missionné le CBNBP pour effectuer ce travail. La constitution de cette liste s'appuie sur l'emploi de deux méthodes de hiérarchisation différentes (méthodes de l'EPPO, 2016 et de Weber et Gut, 2004), préconisées par la fédération des conservatoires botaniques nationaux (FCBN/AFB). L'usage conjoint de ces méthodes permet l'élaboration de quatre listes d'espèces auxquelles une stratégie de lutte particulière peut être associée.

Compte tenu des compétences et des missions du CBNBP, ces listes ne concernent que les espèces à impact environnementaux. Une analyse complémentaire pourrait être pertinente afin d'intégrer à ces listes les espèces à impact sanitaire et/ou économique.

L'évolution de nos connaissances et la modification des méthodes d'évaluation conduit en une modification profonde de la liste préexistante. De plus, cette liste intègre la flore bryophytique.

Suite à la présentation des listes d'espèces invasives, une analyse régionale de ces espèces est proposée.

1. Définitions et concepts

Une terminologie précise et homogène est indispensable pour une bonne compréhension de la problématique des invasions biologiques. Dans le cadre de la mise en œuvre d'une stratégie nationale de lutte contre les espèces exogènes invasives, le Muséum national d'Histoire naturelle a réalisé un important travail sémantique à la demande du ministère en charge de l'écologie, en vue de clarifier et d'harmoniser les définitions relatives aux invasions biologiques (Thévenot, 2010). Le Conservatoire botanique national du Bassin parisien s'est basé sur ces travaux, faisant office de référence au niveau national, pour produire un document cadre visant à définir le concept d'espèces végétales invasives sur son territoire d'agrément (Vahrameev, 2011 (a)). Les définitions retenues sont issues de ce document.

Par ailleurs, les définitions relatives aux statuts d'indigénat s'appuient sur celles publiées dans le catalogue de la Flore vasculaire d'Île-de-France (Filoche et al., 2011, Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2016).

1.1 Exotisme et statuts d'indigénat

Une plante est dite **exotique** au territoire lorsqu'elle a été introduite volontairement ou involontairement par l'Homme en dehors de son aire de répartition naturelle (Pyšek & al. 2009).

Les termes exogène ou allochtone sont des synonymes et s'opposent à indigène et autochtone (antonymes).

Trois paramètres sont pris en compte pour déterminer si une espèce est exotique ou indigène :

1. **Le rôle des activités humaines dans son introduction** : Il est reconnu que les invasions biologiques concernent des espèces exotiques pour lesquelles les changements de distribution résultent des activités humaines. Les espèces qui s'étendent progressivement en périphérie de leur aire de répartition naturelle sont considérées comme indigènes si aucun facteur anthropique direct n'est reconnu à l'origine de l'introduction (**néo-indigène**). L'andryale à feuilles entière (*Andryala integrifolia* ; **Figure 1**) constitue un exemple concret d'espèces en expansion d'aire naturelle certainement liée aux changements climatiques constatés. Il est parfois difficile de définir l'implication ou non de l'Homme dans le processus d'expansion d'aire de répartition d'une espèce. C'est le cas des nombreuses espèces non introduites de manière volontaire qui ont profité des habitats perturbés, créés et maintenus par l'Homme pour se répandre et étendre leur aire de répartition.

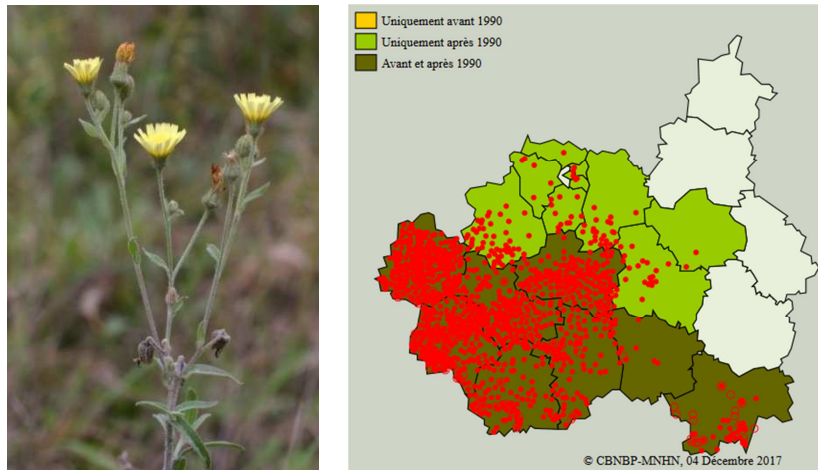


Figure 1 : Expansion géographique spontanée de l'Andryale à feuilles entières (*Andryala integrifolia*) sur le territoire d'agrément du CBNBP.

2. **Sa date d'arrivée sur le territoire (échelle temporelle)** : Il est couramment admis en Europe que les plantes introduites volontairement ou non du fait des activités humaines après 1500, date d'introduction des premières espèces américaines, soient considérées comme exotiques. Cette limite temporelle, valable pour les espèces américaines, est plus difficile à appliquer aux espèces eurasiatiques, méditerranéennes et asiatiques, dont la date d'introduction dans nos régions est souvent inconnue. Ainsi, ces plantes dont l'indigénat est incertain seront considérées comme indigènes si la première mention de l'espèce sur le territoire d'étude est antérieur à 1700 (les premières données floristiques en Île-de-France datent de 1635) et si l'analyse de la bibliographie régionale et nationale montre qu'elles étaient considérées comme spontanées et largement répandues dans leurs biotopes à la fin du XIX^{ème} siècle. Les espèces anciennement naturalisées sont alors appelées **archéophytes**.
3. **Son origine géographique (échelle géographique)** : L'échelle territoriale retenue est celle de l'Île-de-France, mais ces limites administratives ne correspondent à aucune réalité biogéographique. Il est plus pertinent de considérer l'exotisme par rapport aux conditions climatiques et biogéographiques de la région qui appartient au domaine atlantique atténué tendant vers le domaine continental sur sa marge orientale. Ces éléments permettront d'identifier les espèces en expansion d'aire spontanée (néo-indigènes).

On distingue quatre **statuts d'exotisme** selon le degré d'intégration de l'espèce dans son aire d'introduction.

Naturalisée : se dit d'une plante exotique capable de se répandre naturellement et durablement sans nouvelles introductions par l'Homme et s'intégrant aux groupements végétaux de milieux naturels ou plus ou moins fortement influencés par l'Homme.

Subspontanée : se dit d'une plante exotique volontairement introduite par l'Homme, faisant l'objet d'une culture intentionnelle et s'échappant à proximité du site d'introduction mais ne

se mêlant pas ou peu à la flore indigène et ne persistant généralement que peu de temps en dehors de son lieu d'introduction ou de culture.

Accidentelle : se dit d'une plante exotique qui apparaît sporadiquement à la suite d'une introduction fortuite liée aux activités humaines et qui ne persiste que peu de temps dans sa station.

Les plantes accidentelles et subspontanées sont occasionnellement présentes dans les groupements végétaux de milieux naturels ou plus ou moins fortement influencés par l'Homme mais ne présentent pas de dynamique d'expansion. Aucune durée minimale de présence n'est utilisée pour définir ces notions. La persistance de l'espèce dans le milieu varie selon sa forme biologique et est généralement insuffisamment documentée.

Plantée/cultivée stricte : se dit d'une plante exotique utilisée à des fins de productions, cultivées en grand ou pour l'ornement incapable de se reproduire dans son territoire d'introduction.

Le statut d'indigénat d'une espèce est défini à un instant "t" pour un territoire donné, il peut évoluer avec le temps au fur et à mesure qu'elle s'acclimate et étend son aire de distribution dans la zone d'introduction.

L'ensemble de la terminologie précédemment exposé et la mécanique évolutive des statuts d'indigénat est résumé ci-dessous (**Figure 2**).

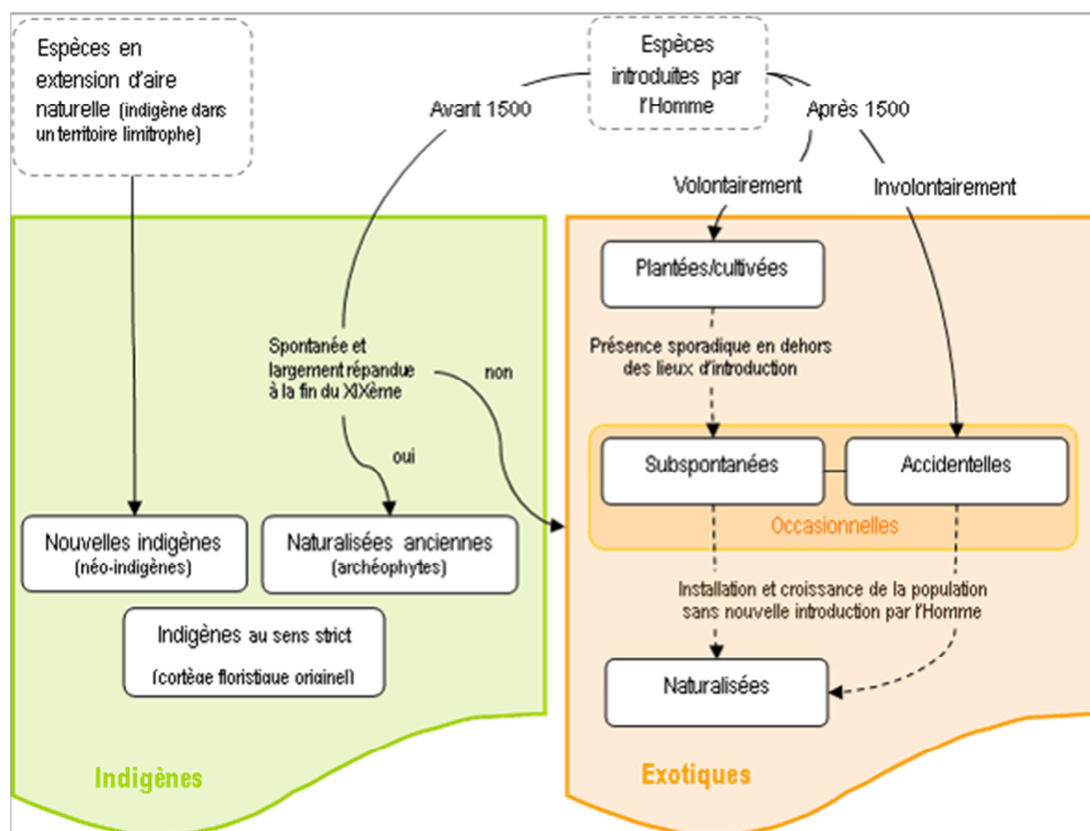


Figure 2 : Représentation schématique des différents statuts d'indigénat des espèces végétales (d'après Vahrameev 2014).

Etat des lieux des espèces exotiques de la flore vasculaire en Île-de-France

Carrefour commercial fortement urbanisé, la région parisienne est depuis toujours un point d'entrée privilégié pour les espèces exogènes. Ces espèces constituent actuellement près d'un tiers (30%) des espèces végétales spontanées d'Île-de-France soit 602 espèces (**Figure 3**). Près d'un tiers d'entre elles (191 espèces) sont dès à présent considérées naturalisées sur le territoire. La grande majorité ne s'est donc pas encore totalement affranchie de l'homme et certaines d'entre elles se naturaliseront certainement dans les années ou décennies à venir. Ce pool d'espèces viendra encore s'étoffer avec l'arrivée de nouvelles espèces.

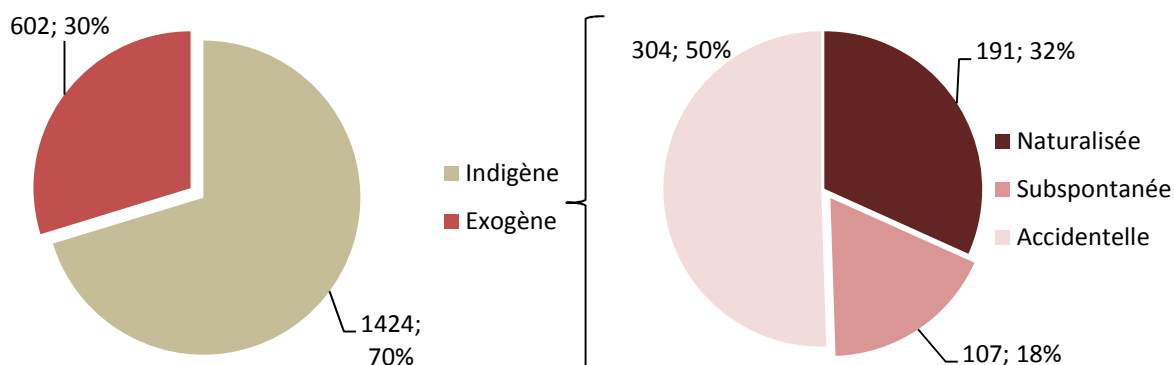


Figure 3 : Répartition des espèces exotiques d'Île-de-France selon leur statut d'indigénat

La répartition des espèces naturalisées sur le territoire d'agrément du CBNBP (**Figure 3**) atteste d'une plus forte concentration d'espèces naturalisées en Île-de-France que dans le reste du territoire du CBNBP. Les plus fortes concentrations se localisent dans les secteurs hautement urbanisés ainsi que les longs des grands corridors fluviaux qui constituent des vecteurs de dispersion majeurs (vallée de la Seine et de la Marne principalement).

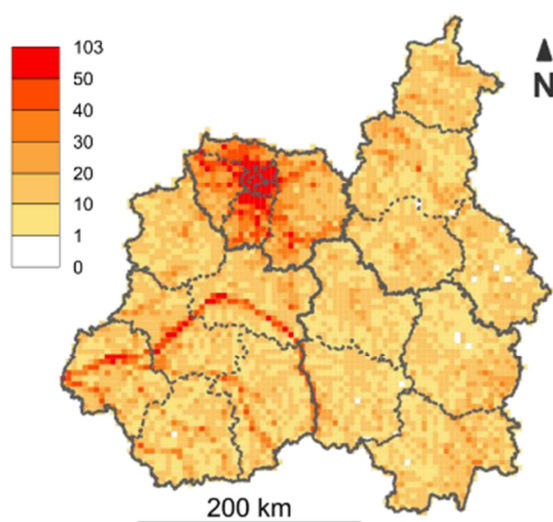


Figure 4 : Nombre d'espèce naturalisé par maille sur le territoire d'agrément du CBNBP

Si l'on met en parallèle le nombre d'espèces présumées disparues en Île-de-France, estimé à 83 espèces, on constate que la flore francilienne a été profondément modifiée sans pour autant perdre en diversité, bien au contraire. Les espèces naturalisées contrebalancent largement la disparition des espèces indigènes en terme de richesse spécifique.

1.2 Mécanismes de l'invasion

Le processus d'invasion est souvent décrit comme une succession de phases durant lesquelles la plante doit franchir des barrières (géographiques, écologiques et biologiques) avant de pouvoir s'implanter durablement dans l'aire d'introduction et devenir invasive (**Figure 5**).

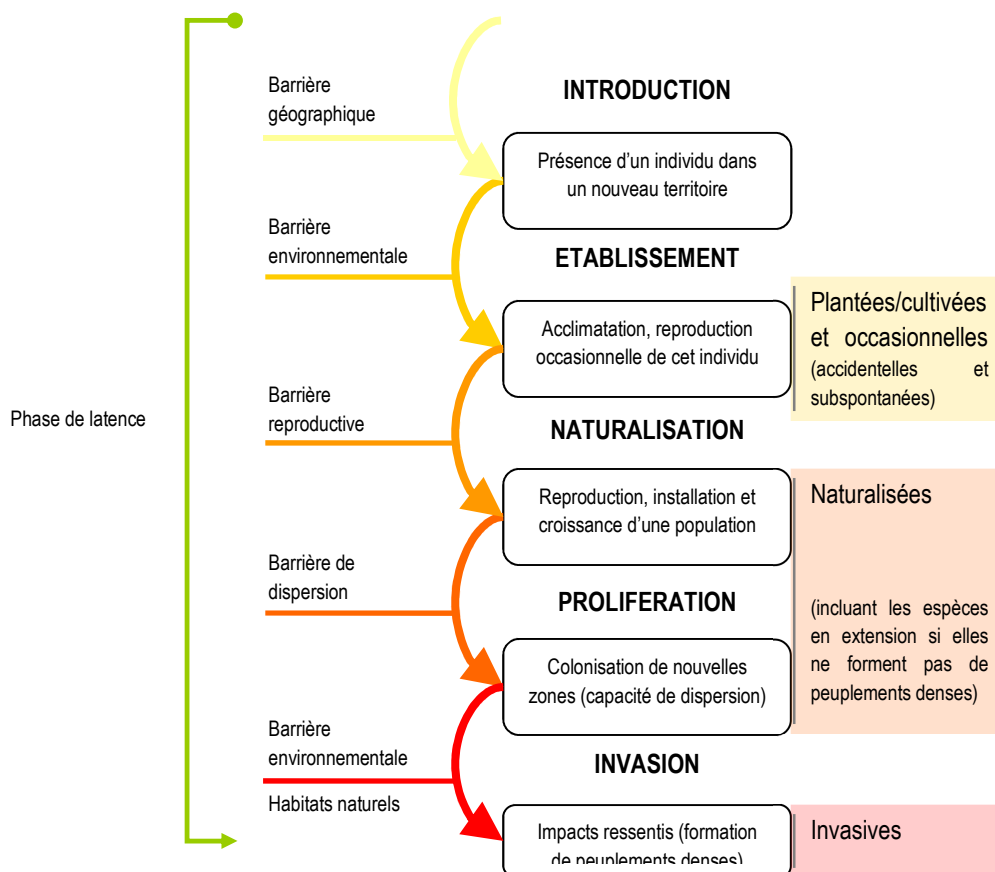


Figure 5 : Représentation schématique des principales barrières limitant l'expansion des plantes introduites (modifié d'après Richardson *et al.*, 2000)

L'**introduction** correspond au franchissement de la barrière géographique par une forme viable de la plante (semences, propagules ou plants) sous l'action directe ou indirecte de l'Homme.

La phase d'**établissement**, correspond à la période d'acclimatation de l'espèce aux conditions biotiques et abiotiques de son lieu d'introduction. A ce stade, certaines plantes appelées occasionnelles peuvent se reproduire localement mais ne persistent que peu de temps dans leurs stations. Leur persistance dépend de leur introduction répétitive par l'Homme.

La **naturalisation** survient lorsque la plante est capable de se reproduire durablement par voie végétative ou sexuée. Elle aboutit à la formation de populations viables capables de se propager sans assistance humaine.

La phase de **prolifération**, dernière phase du processus d'invasion, est caractérisée par une explosion démographique des populations naturalisées, mais aussi par une expansion géographique souvent très rapide. Les espèces en expansion colonisent préférentiellement les habitats perturbés suivis ou non par les milieux naturels.

La phase d'expansion est fréquemment précédée d'une **phase de latence** de quelques dizaines voire quelques centaines d'années au cours desquelles la plante est présente à l'état latent sans présenter de tendance à l'invasion.

A chacune de ces phases, le processus d'invasion peut être interrompu, la plupart des espèces introduites dans un nouvel environnement disparaissent sans avoir proliféré.

NB : Les espèces s'étant propagées auparavant mais ne se propageant plus actuellement du fait de la saturation des habitats disponibles sont tout de même appelées invasives puisqu'une éradication sera indubitablement suivie d'une ré-invasion de la zone (cas du Robinier faux-acacia).

*La prolifération d'une espèce peut, en de rares cas, être suivie par une phase de régression. Cette tendance est avérée pour l'élodée du Canada (*Elodea canadensis*) depuis de nombreuses années et serait liée à sa substitution par une autre espèce exotique, l'élodée de Nuttall (*Elodea nuttallii*).*

1.3 Plantes invasives / plantes envahissantes

Une **plante envahissante** est une espèce proliférante qui étend son aire de distribution liée à une augmentation de la densité des populations quel que soit son indigénat (exogène ou indigène) sur le territoire d'étude.

D'après Thévenot 2010, Une **plante invasive** est une espèce naturalisée d'un territoire qui, par sa prolifération dans un milieu naturel ou semi-naturel, y produit des changements significatifs de comportement, de structure ou de fonctionnement des écosystèmes (Cronk & Fuller 1996, Muller 2000, Muller 2004). Les impacts économiques (agricoles, touristiques...) ou sanitaires ne sont pas traités par cette définition.

La distinction entre ces deux termes se limite donc à l'indigénat de l'espèce considérée. **Une « espèce invasive » n'est autre qu'une « espèce exotique envahissante ».**

1.4 Impacts

Certains auteurs n'intègrent pas la notion d'impact au concept d'invasion biologique. Elle apporterait une valeur trop subjective, les impacts étant parfois difficiles à mettre en évidence. Or si les espèces exotiques n'induisaient aucun dommage susceptible d'attirer l'attention de l'Homme, elles seraient probablement passées inaperçues. **Richardson et al. (2000) distingue les espèces uniquement proliférantes (qu'il nomme « invasives ») des espèces causant des dommages avérés aux écosystèmes (qu'il nomme « transformers »).** Le terme "espèces invasives" utilisé dans ce document correspond au terme "transformers" au sens de Richardson et al. (2000).

Les préjudices causés par les invasions sont habituellement classés en trois ordres, selon qu'ils sont économiques, sanitaires ou environnementaux. Ces impacts ne sont pas exclusifs et des espèces particulièrement proliférantes peuvent à la fois poser problème vis-à-vis des activités humaines et de l'environnement (Maurel, 2010).

1.4.1 Impacts économiques

Les impacts économiques des invasions biologiques concernent en premier lieu le secteur agricole. Certaines plantes invasives, colonisant les milieux agricoles, entrent en compétition avec les cultures, et occasionnent des pertes de rendement. Les dépenses liées au contrôle des espèces invasives en milieux naturels, à la restauration des milieux naturels dégradés ou à la rénovation des infrastructures dégradées peuvent également engendrer des coûts indirects importants. Ces impacts ne sont ni évalués, ni intégrés à la méthode de hiérarchisation des espèces végétales exotiques d'Île-de-France, le Conservatoire botanique n'étant pas habilité à évaluer ces impacts. Cependant, leur étude permettrait d'affiner la hiérarchisation.

1.4.2 Impacts sanitaires

Certaines plantes exotiques introduites peuvent occasionner des nuisances sanitaires. Deux espèces sont particulièrement problématiques en France. La Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*) qui peut être la cause de graves brûlures par simple contact de la sève avec la peau suivi d'une exposition au soleil et l'Ambrosie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*) dont les grains de pollen provoquent des allergies plus ou moins sévères sur 6 à 12 % de la population des régions envahies. Ces impacts ne sont ni évalués, ni intégrés à la méthode de hiérarchisation des espèces végétales exotiques d'Île-de-France.

1.4.3 Impacts environnementaux

Les impacts écologiques des invasions biologiques s'exercent à différentes échelles depuis le niveau génétique (hybridation avec des espèces indigènes) jusqu'à celui des écosystèmes (modification de leur fonctionnement). Excepté pour les espèces les plus emblématiques et souvent déjà largement répandues, les impacts écologiques réels des espèces invasives sont peu documentés. Ainsi, la classification proposée dans ce document, tient essentiellement compte de l'impact suspecté des espèces sur les végétations. L'un des moyens pour appréhender cet impact est **la densité des populations**. Le facteur densité permet de sous-entendre qu'une espèce formant des populations denses dans un habitat a un impact sur l'abondance des populations et la diversité spécifique de la communauté végétale envahie.

2. Méthode

2.1 Démarche générale

La hiérarchisation des premières listes régionales en l'absence d'une méthode standardisée nationale, s'est anciennement opérée autour d'un protocole commun au territoire d'agrément du CBNBP (Vahrameev, 2011 (a)) se basant sur celle élaborée par Christophe Lavergne pour le Conservatoire Botanique National de Mascarin.

Dans le but d'homogénéiser les méthodes d'évaluation sur l'ensemble du territoire français, une réflexion nationale est actuellement menée par le Service de coordination technique des conservatoires botaniques nationaux (SCTCBN) avec le conseil des Conservatoires botaniques nationaux. Dans l'état actuel des réflexions au moment de l'élaboration de cette liste, il était préconisé l'usage conjoint de deux méthodes d'évaluation, aboutissant chacune à l'élaboration d'une liste d'espèces :

1. **la méthode de l'EPPO** (EPPO/OEPP, ouvrage collectif, 2012-2016) : **elle vise à identifier les espèces invasives avérées** sur un territoire donné, dont l'impact environnemental est déjà perceptible sur le territoire d'étude.
2. **le test de Weber et Gut** (2004) : **c'est une méthode prédictive qui prétend évaluer le risque d'invasion des espèces**. Les espèces résultant de cette analyse seront qualifiées **d'espèces exotiques envahissantes potentielles**. Cette méthode a pour intérêt d'anticiper les risques d'invasion d'espèces sur le territoire. La liste d'espèces qui en résulte est donc davantage une **liste de surveillance**. Elle permet également d'évaluer des espèces absentes du territoire étudié mais qui sont susceptibles de devenir problématiques. Une description détaillée de ces méthodes est présentée dans la suite du rapport.

Conjointement à l'usage de ces deux méthodes, le CBNBP a décidé de hiérarchiser les listes d'espèces qui en résultent en **distinguant les espèces émergentes, à distribution ponctuelle (Figure 6A) ou très localisée (Figure 6B) des espèces plus largement répandues dites « implantées » sur le territoire (espèces principalement à distribution généralisée, Figure 6C). Sont considérées comme émergentes les espèces mentionnées dans moins de 20 des 551 mailles de 25km² de la région.**



Figure 6 : Exemples de distribution A : distribution ponctuelle *Myriophyllum aquaticum* (Myriophylle du Brésil), B : distribution localisée *Hydrocotyle ranunculoides* (Hydrocotyle à feuille de renoncule) et C : distribution généralisée *Robinia pseudoacacia* (Robinier faux acacia)

L'ampleur d'une invasion biologique et sa distribution au sein du territoire vont fortement conditionner la stratégie de lutte à engager pour une action efficace sur ces espèces. Il a donc été jugé nécessaire de prendre en compte ces paramètres dans ce travail.

L'application de cette méthode aboutit donc à l'élaboration de quatre listes d'espèces. Les deux premières résultent de la méthode EPPO et les deux suivantes du test de Weber et Gut :

1. **Liste des espèces invasives avérées émergentes** regroupe des taxons dont l'invasion biologique commence. Un effort de lutte important et rapide doit être engagé sur ces espèces (d'où l'emploi du terme « prioritaire ») pour éviter leur propagation (en particulier si l'espèce est localisée) voire tenter leur éradication sur le territoire (en particulier si l'espèce est dispersée).
2. **Liste des espèces invasives avérées répandues.** En raison de leur forte fréquence l'éradication de ces espèces est inenvisageable. Il faut apprendre à « vivre avec » et exercer une lutte ponctuelle, ciblée principalement sur les espaces protégés. Ces actions viseront avant tout à limiter leur impact. Nous sommes ici davantage dans une démarche de régulation qui vise à réduire de manière continue les nuisances à un niveau acceptable.
3. **Liste des espèces invasives avérées potentielles émergentes :** liste regroupant des espèces largement répandues sur le territoire, non reconnues comme invasives par la méthode EPPO mais susceptibles de devenir problématiques à l'avenir (évalué par le test de Weber et Gut). Cette liste regroupe principalement des espèces de milieux rudéralisés ne causant actuellement pas de problème en milieu naturel ou semi-naturel. La stratégie consisterait pour ses espèces à effectuer une veille pour identifier le plus précocement possible un changement de comportement de leur part (incurSION de l'espèce dans des habitats naturels ou semi-naturels).
4. **Liste des espèces invasives avérées potentielles répandues.** Espèces non reconnues comme invasives par la méthode EPPO, ponctuelles voire absentes sur le territoire francilien mais qui présentent un risque d'invasion jugé fort sur le territoire (test de Weber et Gut). Une veille accrue sur ces espèces est nécessaire et une lutte préventive des stations d'espèces peut être envisagée pour éviter un envahissement futur. Cette liste est particulièrement importante car elle permet d'anticiper les problèmes et donc de lutter efficacement contre l'invasion. Elle répond tout à fait à l'adage « mieux vaut prévenir que guérir ».

2.2 Sources de données

Le CBNBP établit un catalogue de la flore vasculaire pour chaque région de son territoire d'agrément. Le catalogue de la région Île-de-France (Conservatoire botanique national du Bassin parisien 2016) est établi sous le référentiel TaxRef 7. Le CBNBP dispose également d'un catalogue des bryophytes de la région Île-de-France (Filoche et al. 2016). Ces documents de référence, constituent l'outil de base de ce travail. Ils ont été élaborés par l'exploitation des données de la base « Flora » du CBNBP qui dispose de près de deux millions de données sur le territoire francilien. Cette base intègre également de nombreuses données bibliographiques qui permettent d'avoir une vision assez fidèle de l'évolution de la flore francilienne.

La recherche d'information sur la biologie, l'écologie et la répartition des espèces étudiées, indispensable à la mise en œuvre des méthodes d'évaluation utilisée s'est effectuée par croisement d'information de nombreuses sources (cf. bibliographie).

2.3 Evaluation des espèces invasives avérées en Île-de-France par la méthode de l'EPPO

2.3.1 Présentation

Cette méthode a été élaborée par l'Organisation Européenne et Méditerranéenne pour la Protection des Plantes (OEPP/EPPO) en 2012 (EPPO 2012). Elle a fait l'objet d'une adaptation en 2016 (Blanquart et al. 2016) afin de s'adapter et répondre aux exigences du règlement d'exécution Européen n° 1143/2014 du 22 octobre 2014 relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes (voir encadré 1). C'est cette dernière version qui a été utilisé dans le cadre de ce travail.

Cette méthode est principalement utilisée dans ce travail dans le but d'identifier les espèces dont l'invasion biologique est avérée sur le territoire. Ces espèces seront qualifiées **d'invasives avérées**.

Encadré 1 : La réglementation européenne sur les espèces exotiques envahissantes.

L'Union européenne s'est dotée en 2014 d'une réglementation forte à l'encontre des espèces exotiques envahissantes. Le 22 octobre 2014 a ainsi été adopté le règlement d'exécution Européen n° 1143/2014 2014 relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes. Ce règlement, actualisé en 2016 et 2017 liste 23 espèces végétales préoccupantes pour l'union européenne. Par ce règlement, ces espèces se voient interdites d'importation, de transport, de commercialisation, d'utilisation, de culture et d'introduction dans l'environnement sur l'ensemble du territoire européen. Ces listes sont disponibles sur ce lien : <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32016R1141&rid=5>

2.3.2 Espèces évaluées

Compte tenu de la quantité impressionnante d'espèces exogènes recensées sur le territoire d'étude (602 espèces), il a été jugé nécessaire d'effectuer un tri préalable des espèces à évaluer par cette méthode relativement lourde à mettre en œuvre.

Un premier tri s'est opéré sur la date de dernière mention de l'espèce sur le territoire. **Seules les espèces dont la dernière date d'observation est postérieure à 1990 ont été maintenues.** Les espèces exclues par ce biais sont considérées disparues du territoire.

Dans un second temps, n'ont été conservées que les espèces répondant à l'un des deux critères suivants :

- **Espèce mentionnée dans plus de 5 mailles de 5x5 km la région (qui en compte 511 au total),**
- **Espèce dont la première mention sur le territoire francilien est postérieure à 1950.**

Il a été jugé que les espèces exclues par ce criblage ont eu suffisamment de temps pour exprimer leur réelle capacité d'adaptation et de nuisance sur le territoire. Leur comportement sur le territoire n'apparaît ainsi pas problématique au regard de leur dynamique constatée (moins de 5 mailles colonisées en plus de 65 ans).

Ce tri préalable établi à **319**, le nombre d'espèces évaluées par la méthode EPPO.

2.3.3 La méthode EPPO

Cette méthode se base sur un arbre décisionnel à neuf questions. Conçue pour une analyse à l'échelle européenne, elle a dû faire l'objet d'une adaptation marginale afin de la rendre opérationnelle à une échelle « locale ». L'une des conséquences de cette adaptation est le retrait d'une question inadaptée sur un territoire aussi restreint que le nôtre (l'espèce est-elle connue comme une espèce exogène sur l'ensemble de la région ?). Il aurait été nécessaire de disposer d'indigénats départementaux pour rendre cette question exploitable.

L'arbre décisionnel utilisé dans cette étude se compose donc de huit questions. La structuration de cet arbre est présentée dans la figure ci-dessous (Figure 7).

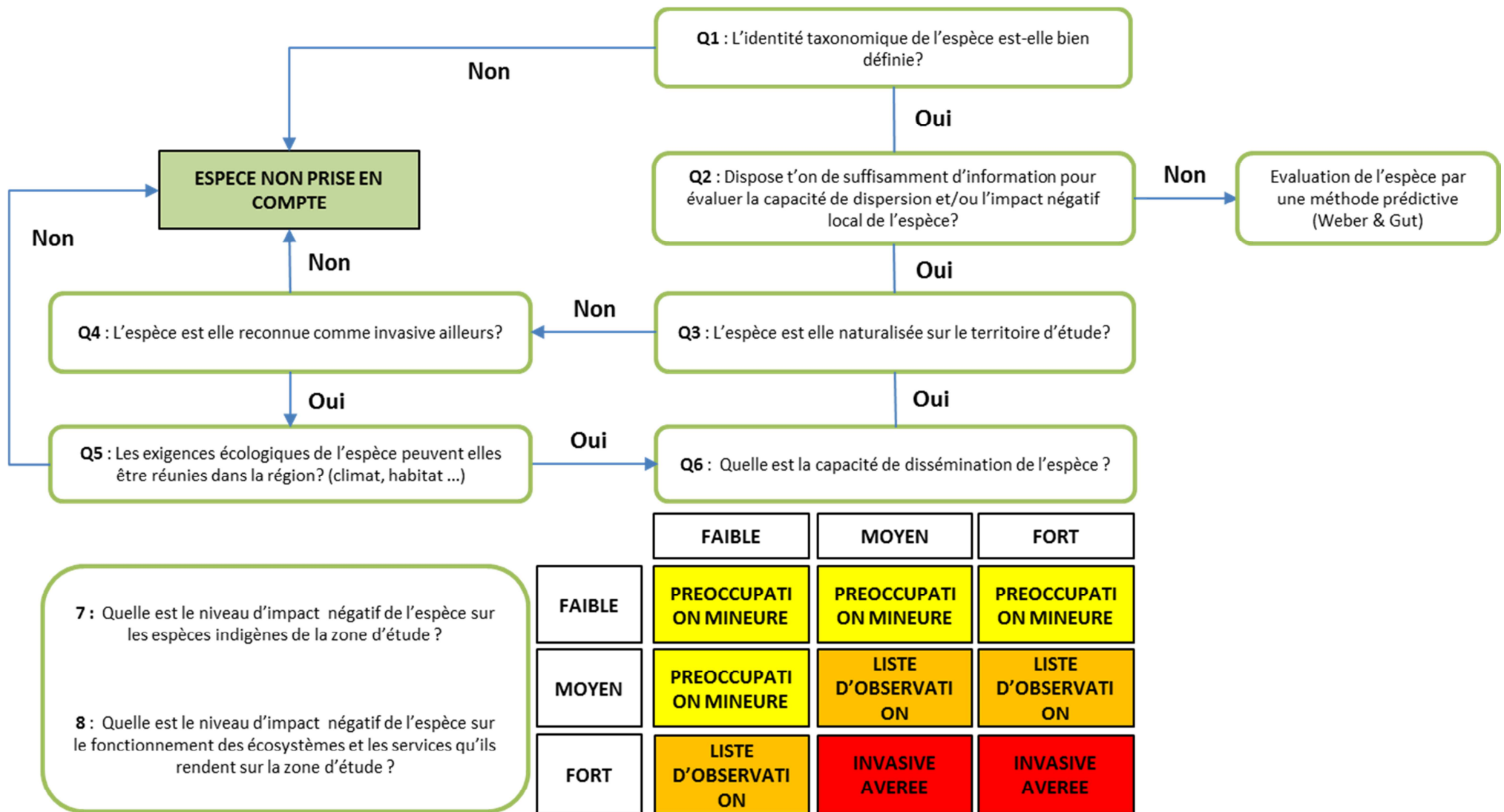


Figure 7 : Arbre décisionnel de l'adaptation régionale de la méthode de priorisation des espèces invasives de l'EPPO (Blanquart 2016)

Il paraît utile d'apporter des précisions sur les questions Q6 à Q8 :

Q6 : Quelle est la capacité de dispersion de l'espèce ?

Il est ici question d'évaluer la capacité d'une espèce à se propager de manière naturelle ou de manière involontaire par l'homme. Trois niveaux de potentiel sont proposés :

- **Faible** : concerne les espèces **sans croissance végétative et à dissémination barochore**¹ qui ne peuvent se disséminer au-delà de quelques mètres.
- **Moyen** : Espèces à forte **croissance végétative** et/ou en mesure de se disperser sur une distance n'excédant pas 200 mètres. Sont considérées ici les **espèces disséminées par les fourmis** (myrmécochore) ou **par le vent** (anémochore) **mais qui ne présentent pas d'adaptation à la dispersion sur de longue distance** (samares des érables par exemple). La dispersion de ces espèces par l'Homme est jugée peu fréquente.
- **Fort** : Espèces dont le potentiel de dispersion est possible sur des distances supérieures à 500 mètres. Sont regroupées ici les **espèces disséminées par le vent** et présentant des adaptations à la dispersion à grande distance (aigrette de soie par exemple), **les espèces transportées par l'eau** (graines, fruits ou fragments), **les espèces disséminées par les animaux** (zoochore exceptées celles transportées par les fourmis) ainsi que **les espèces dont la dispersion par l'Homme est jugée fréquente** (par machine agricole, transports...).

Q7 : Quel est le niveau d'impact négatif de l'espèce sur les espèces indigènes ?

L'évaluation de ce paramètre est particulièrement complexe à réaliser par manque de données disponibles. Il est donc le plus souvent **nécessaire de passer par une évaluation indirecte basée sur la densité et la persistance des populations**. Le lien entre ces deux indicateurs est mis en évidence par de nombreux auteurs (Richardson et al. 2009, Yurkonis et al. 2005 par exemple). Une population sera jugée dense si elle atteint un recouvrement supérieur à 80%. Une espèce sera considérée comme persistante si ses populations peuvent se maintenir plus de 10 ans.

Le type d'habitat colonisé par l'espèce est également pris en compte dans ce paramètre.

Sur la base de ces trois paramètres (densité, persistance et type d'habitat impacté), trois niveaux d'impact sont retenus :

- **Faible** : l'espèce ne forme pas de populations denses et persistantes et ne colonise pas d'habitats naturels ou semi-naturels (exemple : *Oxalis corniculata*),

¹ Barochore : qui se dissémine sous l'influence de la pesanteur.

- **Moyen** : L'espèce forme des populations denses et persistantes exclusivement dans des habitats rudéraux (exemple : *Artemisia verlotiorum*) ou ne forme pas de population dense ou persistante dans des habitats naturels ou semi-naturels (exemple : *Phytolacca americana*),
- **Fort** : L'espèce forme des populations denses et persistantes dans des habitats naturels ou semi-naturels (exemple : *Solidago canadensis*).

Q8 : Quel est le niveau d'impact négatif de l'espèce sur le fonctionnement de l'écosystème et les services qu'ils rendent ?

Il s'agit également d'un paramètre complexe à évaluer. Les aspects relatifs aux services écosystémiques n'ont pas été pris en compte dans le cadre de ce travail. Seuls les aspects liés au fonctionnement de l'écosystème sont ainsi considérés.

Trois niveaux d'impact sont une fois de plus proposés :

- **Faible** : L'espèce ne présente pas d'impact avéré sur l'écosystème,
- **Moyen** : L'espèce occasionne un impact ponctuel réversible dans un habitat naturel ou semi-naturel ou engendre un impact significatif et persistant dans un habitat rudéral,
- **Fort** : L'espèce occasionne un impact significatif et persistant dans un habitat naturel ou semi-naturel (exemple : espèces fixatrices d'azote dans des milieux naturels tel *Robinia pseudoacacia* ou *Azola filiculoides*).

En absence de données suffisantes pour répondre à cette question, le choix a été fait de considérer par défaut l'espèce occasionnant un impact faible.

Le résultat de l'analyse prend la forme d'un classement des espèces exotiques en trois catégories :

- **La liste de préoccupation mineure** : espèces ne présentant pas de caractère invasif avéré,
- **La liste d'observation** : espèces dont le potentiel invasif est intermédiaire ; cette liste sera ultérieurement qualifiée de **pré-liste d'observation**,
- **La liste des espèces invasives avérées** : espèces les plus invasives, qui combinent une capacité de dispersion élevée et des impacts importants (sans faire de distinction entre les espèces largement répandues et les espèces émergentes).

Remarque : Compte tenu de la méthode, seules les espèces s'intégrant dans des milieux naturels ou semi-naturels sont éligibles en tant qu'invasives avérées. Les espèces rudérales couramment considérées comme des invasives sont *de facto* absentes de cette liste.

2.4 Elaboration des listes d'espèces exotiques envahissantes potentielles par la méthode prédictive de Weber et Gut

2.4.1 Présentation

La méthode de Weber et Gut, élaborée en 2004 a été conçue pour évaluer le caractère invasif potentiel d'espèces végétales en Europe centrale. Il s'agit donc **d'un outil prédictif qui a pour ambition d'anticiper l'invasion d'espèces** afin d'éviter leur venue ou de lutter le plus précocement possible contre elles. L'un des moyens de lutte ou d'évitement pouvant être l'interdiction de commercialisation de certaines espèces qui présentent un potentiel invasif jugé important. *A contrario*, ce type de travail permet la réalisation de listes d'espèces potentiellement sans risque que l'on peut recommander à la plantation.

2.4.2 Espèces évaluées

Trois lots d'espèces ont été retenus pour ce travail d'évaluation prédictif. Nous distinguerons dans ces lots deux grands types d'espèces. Compte tenu de la lourdeur de la méthode, et de manière analogue à la méthode de l'EPPO, il est nécessaire d'établir un tri préalable à la mise en œuvre de cette méthode.

- **les espèces présentes sur le territoire d'étude** : Il existe souvent un laps de temps avant qu'une espèce développe un caractère invasif après son introduction sur un territoire (phase de latence). Ainsi, une espèce exogène voire naturalisée peut ne pas montrer de caractère invasif dans la région mais cela ne veut pas dire pour autant qu'elle ne le deviendra pas à l'avenir. **Deux ensembles d'espèces composent ce groupe. Les espèces qui n'ont pu être évaluée dans la méthode EPPO par manque de connaissance sur leur impact négatif dans la région et les espèces classés dans la pré-liste d'observation de la méthode EPPO.**
- **les espèces non reconnues sur le territoire d'étude** : ne seront concernées dans ce lot que les espèces reconnues comme invasives dans l'une des régions limitrophes de la région Île de France. Cette synthèse s'appuie sur les dernières listes d'invasives établies dans les territoires concernés (Desmoulin 2017 pour la région Centre Val de Loire, Bardet 2015 pour la Bourgogne, Weber 2011 pour la Champagne-Ardenne et Lévy 2015 pour le Nord-ouest de la France).

Certaines espèces peuvent se retrouver dans l'une et l'autre de ces catégories. Ce tri porte à 85 le nombre d'espèce évalué par la méthode de Weber et Gut.

2.4.3 La méthode de Weber et Gut

Elle est basée sur une série de douze questions à réponses multiples affectées d'un score (**Tableau 1**). C'est la somme des scores des douze questions qui permettra d'évaluer le potentiel invasif de l'espèce. Les questions portent essentiellement sur la biologie et la biogéographie de l'espèce. L'application, la pertinence et la fiabilité de cette méthode reposent donc en grande partie sur une très bonne connaissance des espèces évaluées.

Ceci occasionne indéniablement un biais certains pour des espèces dont les informations sont lacunaires. Il existe également un biais d'interprétation qui mérite d'être mentionné. La recherche de ces informations est par ailleurs particulièrement chronophage et parfois contradictoire d'une source à l'autre.

L'analyse de risque développée par Weber et Gut (Weber, 2004) considère trois niveaux de risques pour l'environnement si l'espèce se naturalise :

- **risque fort** (28 à 38 points) : l'espèce est susceptible de causer des problèmes à l'avenir sur des habitats naturels ;
- **risque intermédiaire** (21 à 27) : Espèces à risque modéré. Certaines espèces méritent de bénéficier d'informations complémentaires pour une évaluation plus fiable ;
- **risque faible** (3 à 20) : il est peu probable que l'espèce soit une menace pour l'environnement.

Tableau 1 : Liste des questions de l'évaluation des risques d'invasion de Weber et Gut

Questions	Réponses	Points
1. Correspondance climatique : Est-ce que la répartition géographique de cette espèce (naturelle ou zones d'introduction) inclut au moins une des 4 zones climatiques françaises ?	non	0
	oui	2
2. Statut de l'espèce en Europe : Est-ce que l'espèce est native d'Europe ?	oui	0
	non	2
3. Distribution géographique en Europe : Dans combien de pays cette espèce est-elle présente ?	0 ou 1	1
	2 à 5	2
	plus de 5	3
4. Etendue de sa répartition au niveau mondial : Quelle est son étendue au niveau mondial (native et introduite) ?	La répartition est limitée, les espèces sont restreintes à une petite zone sur un continent	0
	La répartition est étendue à plus de 15° de latitude ou de longitude sur un continent ou couvre plus d'un continent	3
5. Caractère invasif de l'espèce : Est-ce que l'espèce est mentionnée comme une "peste" dans d'autres territoires ?	Moins de 3 localités affectées	0
	Au moins 3 localités affectés (à l'exception des zones insulaires)	3
6. Taxonomie : Est-ce que l'espèce appartient à un genre connu(e) comme envahissant(e)?	non	0
	oui	3
7. Viabilité des graines et reproduction : Combien de graines l'espèce produit-elle approximativement ?	peu de graines ou des graines non viables (< à 100 graines)	1
	beaucoup de graines (> à 100 graines)	3
	ne sait pas	2
8. Croissance végétative : <i>Choisir une seule réponse. Si plus d'une réponse correspond, prendre celle qui a le plus de points</i>	L'espèce n'a pas de croissance végétative	0
	Si c'est un arbre ou un arbuste, l'espèce est capable de drageonner ou de marcotter	2
	L'espèce possède un bulbe ou un tubercule	1
	L'espèce développe des rhizomes ou des stolons	4
	L'espèce se fragmente facilement, et les fragments peuvent être dispersés et produire de nouvelles plantes	4

	Autre ou ne sait pas	2
9. Mode de dispersion : <i>Choisir une seule réponse. Si plus d'une réponse correspond, prendre celle qui a le plus de points</i>	Fruits charnus d'un diamètre inférieur à 5 cm	2
	Fruits charnus dépassant 10 cm de longueur ou de diamètre	0
	Fruits secs ou graines ayant développé des structures pour une dispersion par le vent sur de longues distances (aigrettes, poils ou ailes)	4
	Fruits secs ou graines ayant développé des structures pour une dispersion par les animaux sur de longues distances (épines, crochets)	4
	L'espèce assure sa propre dispersion des graines	1
	Autre ou ne sait pas	2
10. Type biologique : Quel est le type biologique de l'espèce ?	Petite annuelle (< 80 cm)	0
	Grande annuelle (> 80 cm)	2
	Ligneuse	4
	Petite herbacée vivace (< 80 cm)	2
	Grande herbacée vivace (> 80 cm)	4
	Aquatique flottante	4
	Autre	2
11. Habitats de l'espèce : <i>Choisir une seule réponse. Si plus d'une réponse correspond, prendre celle qui a le plus de points</i>	Lacs, rivières et bords de rivières ou ruisseaux	3
	Tourbière ou marécage	3
	Prairies (humides ou sèches)	3
	Forêts	3
	Dunes côtières et plages de sable	3
	Côtes rocheuses et falaises maritimes	3
	Autre	0
12. Densité de population : Quelle est l'abondance locale de l'espèce ?	Non documentée	0
	L'espèce apparaît en population éparse	0
	L'espèce forme occasionnellement des peuplements denses	2
	L'espèce forme de grands peuplements monospécifiques	4

2.5 Hiérarchisation des espèces

Comme spécifié dans la partie introductive (cf. 2.1), les listes d'espèces résultantes de l'application de la méthode EPPO et de Weber & Gut font l'objet d'un traitement complémentaire visant à hiérarchiser davantage ces listes. L'état actuel de « l'invasion biologique » ou de présence de l'espèce sur le territoire va fortement conditionner la stratégie de lutte à adopter et il a donc été jugé utile de subdiviser chacune des listes en deux entités distinctes en dissociant dans chacune des listes, les espèces émergentes des autres, plus largement répandues sur le territoire. Le seuil de 20 mailles de 25 km² a été fixé pour considérer une espèce comme émergente. Quatre listes sont donc établies (cf. 2.1 pour avoir de plus amples informations sur ces catégories et la stratégie de lutte à adopter) :

- **Liste d'espèces invasives avérées émergentes** (espèce invasive avérée émergente)

- **Liste d'espèces invasives avérées implantées** (espèce invasive avérée répandue sur le territoire) ;
- **Liste d'espèces invasives potentielles implantées** : se compose principalement d'espèces à caractère envahissant mais n'impactant pour l'instant que des milieux rudéralisés mais dont le comportement pourrait changer à l'avenir (colonisation de milieux naturels).
- **Liste d'espèces invasives potentielles émergente ou absente du territoire. Cette liste est qualifiée de « Liste d'alerte ».** Elle regroupe les espèces émergentes ou absentes du territoire ayant été identifiées comme présentant un risque d'invasion fort.

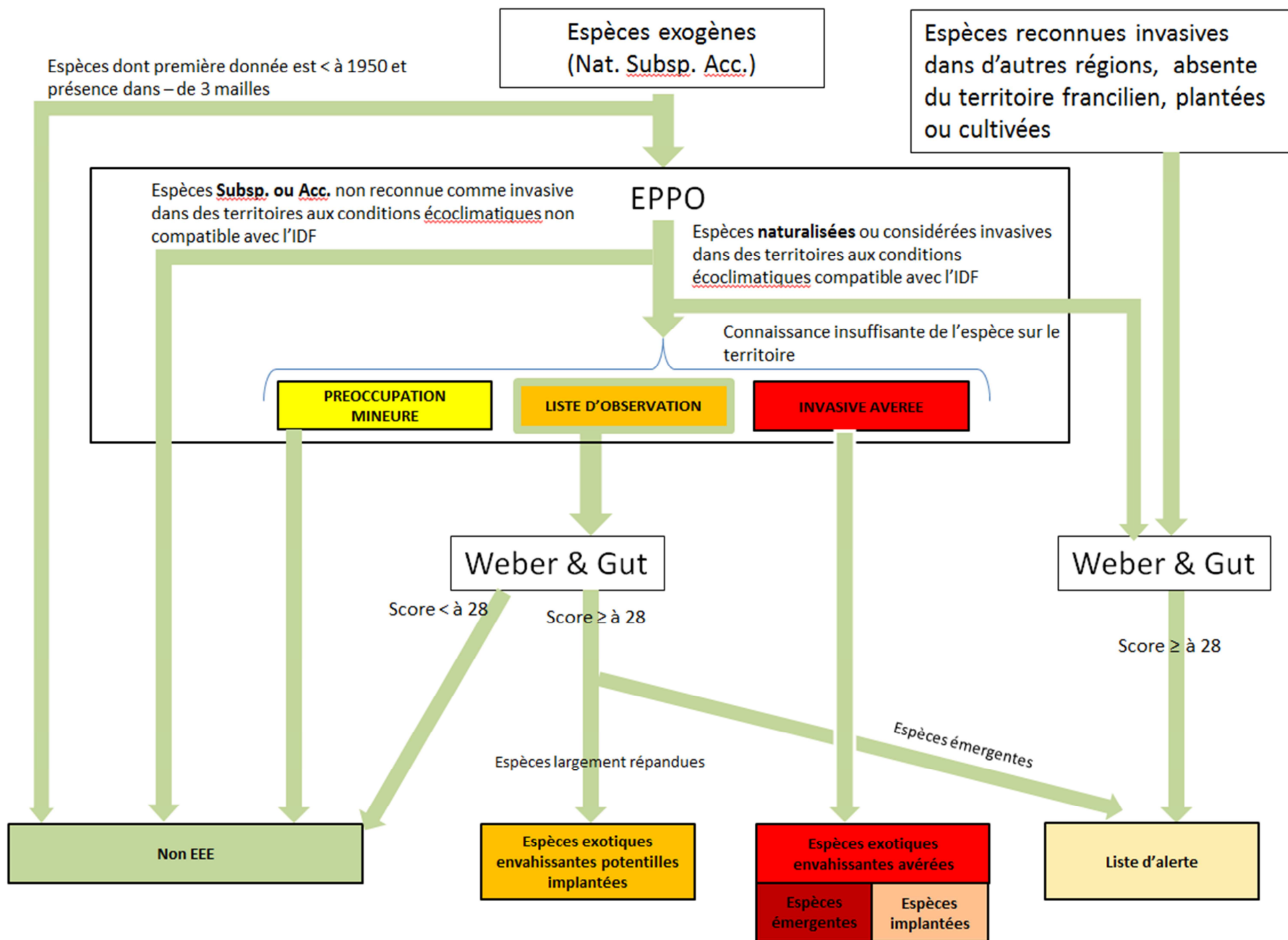
2.6 Conditions spécifiques

Certaines des espèces exotiques envahissantes avérées sur le territoire ne sont réellement problématiques que dans certaines conditions et/ou certaines zones géographiques. Des conditions particulières d'éligibilité sont donc octroyées à certaines espèces afin de bien définir dans quels cas, contexte ou zone géographique une lutte doit être engagée à l'encontre de ces espèces. Les espèces bénéficiant de conditions d'éligibilités particulières seront assorties d'un astérisque dans la suite de l'étude et les conditions d'éligibilité clairement définies.

Ces conditions particulières concernent tout particulièrement les espèces largement commercialisées, et très fréquemment répandues dans les parcs ou jardins d'agrément.

2.7 Synthèse

Une synthèse de la méthode employée est présentée en page suivante.



3. Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de la région Île-de-France.

3.1 Présentation

L'application des méthodes de l'EPPO et de Weber et Gut aboutit à l'élaboration d'une liste hiérarchisée des espèces invasives de la région Île-de-France comprenant 60 espèces ou groupes d'espèces (**Figure 8** et **Tableau 2**).

25 d'entre elles sont considérées comme des invasives avérées sur le territoire. Six sont inscrites dans la liste européenne et cinq sont émergentes. Une présentation de ces espèces émergentes est faite en annexe. Toutes sont des plantes vasculaires à l'exception d'une, *Campylopus introflexus*, qui est une bryophyte (mousse).

Conjointement à ces deux premières listes, 35 espèces ont été identifiées comme méritant une surveillance particulière. Parmi elles 17 intègrent la liste d'observation et 18 autres la liste d'alerte.

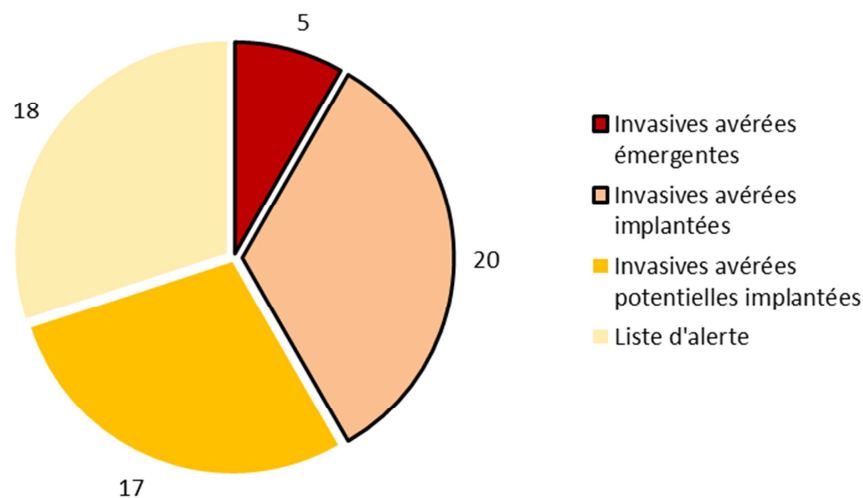


Figure 8 : Nombre d'espèces exotiques envahissantes au sein des différentes catégories

REMARQUE

Trois espèces arborées exogènes à très fort impact négatif sur certains habitats naturels (*Pinus sylvestris*, *Castanea sativa* et *Acer pseudoplatanus*) ne figurent pas au sein de cette liste (espèces non évaluées car de naturalisation trop ancienne ou d'indigénat douteux). Néanmoins, compte tenu de leur comportement et de leur impact constaté en Île-de-France, il est vivement conseillé aux sylviculteurs de limiter leur culture au sein des massifs franciliens.

Tableau 2 : Liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France. (SC : Sous conditions)

		Nom scientifique	Nom vernaculaire	SC.	Indigénat	Nombre de maille	Première mention	Liste UE
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES	Émergentes	Crassula helmsii (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms		Acc.	2	2006	
		Hydrocotyle ranunculoides L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule		Nat. (S.)	10	1990	X
		Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987 / Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussies invasives		Nat. (S.)	12	1962	X
		Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique		Subsp.	7	1994	X
		Rhododendron ponticum L., 1762	Rhododendron des parcs	X	Nat. (S.)	12	1990	
	Implantées	Acer negundo L., 1753	Erble negundo		Nat. (S.)	146	1858	
		Azolla filiculoides Lam., 1783	Azolla fausse-fougère		Nat. (S.)	27	1937	
		Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux		Nat. (E.)	224	1883	
		Campylopus introflexus (Hedw.) Brid.	Mousse cactus		Nat. (E.)	?		
		Elodea canadensis Michx., 1803	Elodée du Canada		Nat. (S.)	78	1866	
		Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites		Nat. (S.)	47	1990	X
		Galega officinalis L., 1753	Sainfoin d'Espagne		Nat. (E.)	167	1799	
		Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase		Nat. (S.)	36	1899	X
		Impatiens glandulifera Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya		Nat. (S.)	39	1905	X
		Laburnum anagyroides Medik., 1787	Cytise faux-ébénier		Nat. (E.)	206	1879	
		Lemna minuta Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		Nat. (S.)	110	1997	
		Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		Nat. (E.)	190	1992	
		Prunus cerasus L., 1753	Griottier	X	Nat.	44	1906	
		Prunus serotina Ehrh., 1788	Cerisier tardif		Nat. (S.)	65	1957	
		Reynoutria japonica Houtt., 1777 / Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai, 1922 / Reynoutria x bohemica Chrtk & Chrtkova, 1983	Renouée invasives		Nat. (E.)	343	1928	
		Robinia pseudoacacia L., 1753	Robinier faux-acacia		Nat. (E.)	509	1878	
		Solidago canadensis L., 1753	Solidage du Canada		Nat. (E.)	317	1860	
		Solidago gigantea Aiton, 1789	Solidage glabre		Nat. (E.)	161	1958	
	Symphytotrichum sp*	Asters invasifs		Nat. (S.)	105	1990		
	Syringa vulgaris L., 1753	Lilas	X	Nat. (S.)	76	1727		
	ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES IMPLANTÉES	Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot		Nat. (S.)	81	1821	
		Berberis aquifolium Pursh, 1814	Mahonia faux-houx		Nat. (E.)	187	1906	
		Bidens frondosa L., 1753	Bident à fruits noirs		Nat. (S.)	99	1821	
		Bromopsis inermis (Leyss.) Holub, 1973	Brome sans-arêtes		Nat. (S.)	99	1911	
		Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleia du père David		Nat. (E.)	294	1923	
		Epilobium ciliatum Raf., 1808	Epilobe cilié		Nat. (S.)	119	1972	
		Erigeron annuus (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle		Nat. (E.)	327	1871	
		Erigeron canadensis L., 1753	Vergerette du Canada		Nat. (E.)	506	1876	
Erigeron sumatrensis Retz., 1810		Vergerette de Sumatra		Nat. (E.)	297	1995		
Helianthus tuberosus L., 1753		Topinambour		Nat. (S.)	21	1934		
Impatiens balfourii Hook.f., 1903		Balsamine de Balfour		Nat. (S.)	47	1943		
Impatiens capensis Meerb., 1775		Balsamine du Cap		Nat. (S.)	24	1727		
Lycium barbarum L., 1753		Lyciet commun		Nat. (S.)	30	1861		
Phytolacca americana L., 1753		Raisin d'Amérique		Nat. (S.)	113	1881		
Prunus laurocerasus L., 1753		Laurier-cerise		Nat. (E.)	200	1941		
Senecio inaequidens DC., 1838		Séneçon du Cap		Nat. (S.)	151	1989		
Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake, 1914		Symphorine à fruits blancs		Subsp.	126	1906		
LISTE D'ALERTE	Ambrosia psilostachya DC., 1836	Ambroisie à épis grêles		Nat. (S.)	3	2000		
	Asclepias syriaca L., 1753	Herbe à la ouate		Subsp.	3	1879	X	
	Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter, 1940	Carbon andropogon		Acc.	1	2012		
	Cabomba caroliniana A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline		Acc.	1	2010	X	
	Cornus sericea L.	Cornouiller soyeux			0			
	Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la pampa		Acc.	6	1998		
	Cotoneaster horizontalis Decne., 1879	Cotonéaster horizontal		Subsp.	9	1948		
	Egeria densa Planch., 1849	Elodée dense		Nat. (S.)	5	2002		
	Fallopia baldschuanica (Regel) Holub, 1971	Renouée du Turkestan		Cult.	1	1998		
	Glyceria striata (Lam.) Hitchc., 1928	Glycerie striée		Nat. (S.)	7	1849		
	Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon		Nat. (S.)	13	1998	X	
	Lemna turionifera	Lenticule		Nat. (S.)	?			
	Lonicera japonica Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon		Cult.	2	1996		
	Myriophyllum heterophyllum Michx.	Myriophylle hétérophylle			0		X	
	Paspalum dilatatum Poir., 1804	Paspale dilaté		Nat. (S.)	1	2009		
	Pterocarya fraxinifolia (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase		Cult.	1	2003		
	Rhus typhina L., 1756	Sumac hérissé		Subsp.	10	2001		
	Sporobolus indicus (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile		Nat. (S.)	17	1999		

3.2 Espèces sous conditions (SC.)

Trois espèces largement présentes dans les jardins se retrouvent considérées comme des plantes exotiques envahissantes en Île-de-France (Le Rhododendron pontique, *Rhododendron ponticum* ; le Lilas, *Syringa vulgaris* et le Griottier, *Prunus cerasus*). Par conséquent, une lutte systématique contre ces espèces ne peut être envisagée. Afin de lutter efficacement contre ces espèces et limiter de potentiels nouveaux foyers d'invasions, il est nécessaire de bien identifier les exigences écologiques de ces espèces afin de bien définir les conditions/contextes dans lesquels une lutte peut ou doit être envisagée. Des campagnes de sensibilisation mériteraient d'être portées par certains acteurs du territoire (PNR entre autre) à l'attention des citoyens et des pépiniéristes afin de limiter la plantation de nouveaux individus et l'apparition de nouveaux foyers d'invasions.

3.2.1 Le Rhododendron Pontique (*Rhododendron ponticum*)

Le Rhododendron pontique est une espèce qui affectionne les sols acides et frais. En dehors de ces contextes, l'espèce ne présente pas de caractère envahissant. Compte tenu de ses exigences, l'espèce est ou pourrait se révéler problématique dans un nombre limité de secteurs géographiques (les localités marquées d'un astérisque sont celles où l'espèce est dès à présent avérée envahissante) :

- Massif de Rambouillet* et ses marges,
- Boisement du couloir séquanien en amont de Paris : Forêt de Sénart, de Rougeau, de Bréviande, Buisson de Massoury, nord du massif de Fontainebleau, Bois de Valence,
- Forêts de la Brie : Forêt de Notre-Dame, de Ferrières*, d'Armainvilliers...)
- Buttes témoins ou boisement sableux du nord de la région : Buttes d'Arthies*, de Marines, de Rône* dans le Vexin, Buttes de Marly* et des Alluets, Forêts de Montmorency, Bois de Carnelles...),

3.2.2 Le Lilas (*Syringa vulgaris*)

Le Lilas est indéniablement l'un des arbustes ornementaux les plus représentés dans nos jardins. Introduit il y a plus de 300 ans des Balkans, il commence à former des massifs importants dans certaines pelouses, lisières forestières ou boisements clairiérés (Figure 9 et Figure 10). L'extension géographique de son invasion est plus étendue que le Rhododendron et ses exigences écologiques semblent plus larges. Une vigilance particulière de l'espèce doit cependant être portée sur des substrats à tendance neutre à basique (sol acidocline à neutrocline). Les secteurs suivants sont ceux sur lesquels une lutte spécifique mérite d'être portée :

- Massif de Rambouillet* et ses marges (78),
- Le sud de la région : Gâtinais*, massif de Fontainebleau et bocage Gâtinais (91 et 77),

- Le Vexin (78 et 95),
- Le couloir Séquanien (78, 95, 91 et 77),
- La vallée du Loing (77),
- La vallée de la Marne (77),
- Les vallées de la Mauldre et de la Vaucouleurs (78).



Figure 9 : Colonisation d'une lisière forestière en marge d'une pelouse sablo-calcaire (Les bois Mérites à Montigny-sur-Loing ; 77)



Figure 10 : Colonisation du Lilas en marge d'une platière gréseuse (Forêt régionale d'Etrechy ; 91)

3.2.3 Le griottier (*Prunus cerasus*)

Largement cultivé pour ses cerises acidulées, le Griottier présente depuis peu les caractéristiques d'une espèce envahissante. Il est particulièrement problématique dans les stations bien exposées sur substrats riches en bases où il participe activement à la recolonisation des pelouses calcicoles de fort intérêt patrimonial. En dehors de ces contextes, l'espèce ne semble pas poser de problème. Une lutte à l'encontre de cette espèce est donc jugée nécessaire dans les secteurs de présence de ces milieux :

- Le sud de la région : Gâtinais*, massif de Fontainebleau et bocage Gâtinais (91 et 77),
- Le Vexin (78 et 95),
- Le couloir Séquanien (en particulier les coteaux des boucles de Seine) ; 78, 95, 91 et 77,
- Les vallées de la Mauldre et de la Vaucouleurs (78).

4. Etat des connaissances sur les plantes exotiques envahissantes avérées en Île-de-France

Remarque : les analyses suivantes concernent exclusivement les 25 espèces avérées comme exotiques envahissantes sur le territoire francilien.

4.1 Origine des espèces

L'origine géographique des espèces invasives (**Figure 11**) est très diverse. La grande majorité d'entre elles (60%) provient d'Amérique (15 espèces) et plus particulièrement d'Amérique du nord. Les autres espèces proviennent pour partie d'Europe (4 espèces) et d'Asie (3 espèces). Il est à noter qu'aucune des espèces invasives avérées sur le territoire n'est originaire d'Afrique à l'exception de *Campylopus introflexus* dont l'aire de répartition englobe pour partie l'Afrique du sud (espèce circumboréal austral)².

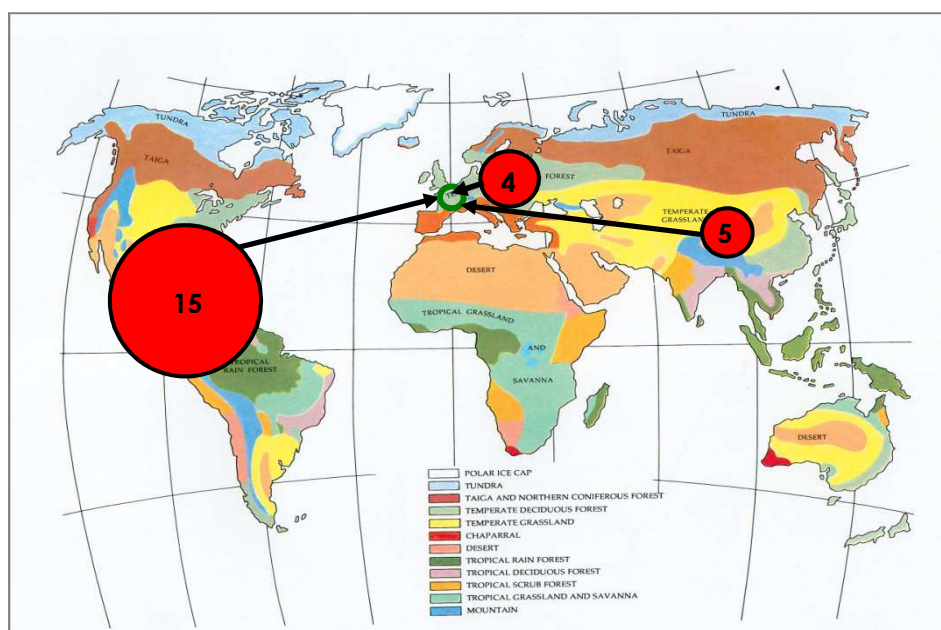


Figure 11 : Origine géographique des espèces exotiques envahissantes avérées

La domination des espèces nord-américaines s'explique de deux raisons principales. D'une part par la présence de conditions climatiques compatibles (climat tempéré) mais aussi par le caractère récent des échanges entre ces deux continents. L'évolution disjointe des espèces pendant plusieurs millions d'années liée à l'absence ou la très faible probabilité de communication entre ces deux continents a favorisé l'émergence d'espèces différentes aux exigences écologiques similaires. La découverte « récente » de ce continent et l'explosion

² **Circumboréal :** Concerne le pourtour terrestre situé entre les territoires boréaux et tempéré.

des échanges commerciaux a permis la migration de nombreuses espèces et leur mise en compétition avec la flore locale. Certaines d'entre elles se sont alors révélées être des compétitrices redoutables. Il est à noter que ce constat est partagé des deux côtés de l'océan, nombre d'espèces indigènes d'Europe se retrouvant être des invasives problématiques en Amérique du nord (la salicaire par exemple).

4.2 Milieux naturels colonisés

La ventilation des espèces par grand type de milieux s'est faite **sur la base de l'habitat préférentiel de l'espèce et non sur l'habitat sur lequel l'espèce peut être la plus problématique en termes d'impact environnemental**. De nombreuses espèces colonisent ainsi plusieurs types d'habitats et seule leur intégration dans un ou une partie de ceux-ci pose réellement un problème.

Il ressort de cette analyse que les milieux les plus touchés sont les zones humides (Figure 12). Cette prédilection pour ces milieux s'explique principalement par la fonction de corridor des grandes vallées qui sont des couloirs de propagation pour de nombreuses espèces. Le lit majeur des rivières offre également des conditions physiques (milieux perturbés humides et chauds, enrichis à chaque crue) propices à de nombreuses espèces pionnières qui affectionnent les milieux perturbés ainsi qu'aux espèces tropicales qui retrouvent des conditions proches de leur habitat d'origine.

Le nombre d'espèces invasives hors contexte aquatique ou alluvial est relativement faible (seulement 9 espèces). Ces espèces colonisent principalement les milieux ouverts et plus particulièrement les milieux secs et oligotrophes). Les prairies et les forêts hors contexte alluvial sont peu impactées par ces invasions. La stabilité et le fort recouvrement de ces milieux est certainement liée à ce constat.

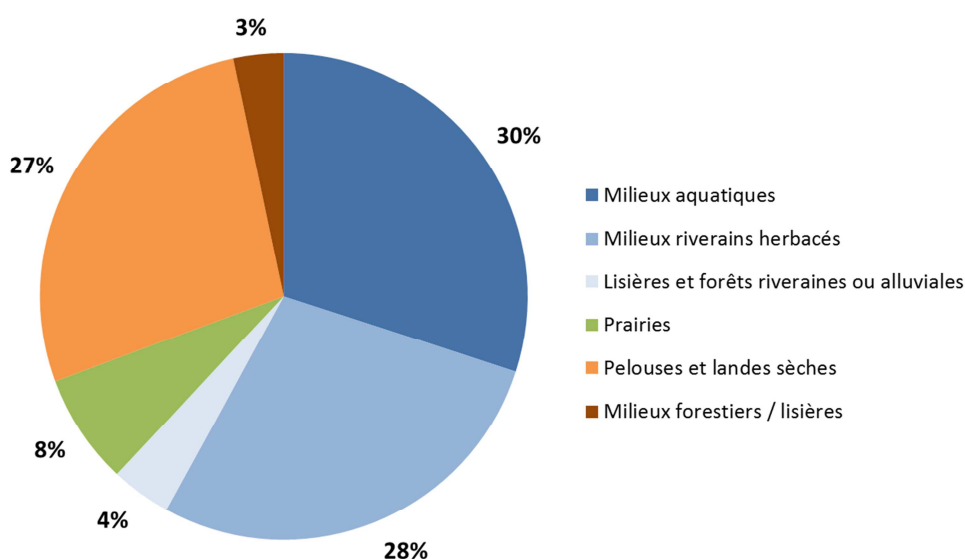


Figure 12 : Répartition des espèces invasives par grand type d'habitat impacté

Les perturbations du milieu jouent un rôle déterminant dans le déclenchement d'une invasion. La disponibilité des ressources et de l'espace qui augmente en cas de perturbations favorisent ces invasions. Ainsi, les milieux régulièrement perturbés par les activités humaines constituent des zones d'acclimatations préférentielles pour les espèces invasives et jouent comme les grandes vallées le rôle de corridors dans la propagation de ces espèces. **De nombreuses espèces y débutent leur phase de colonisation.**

4.3 Distribution géographique

La répartition géographique des espèces invasives sur le territoire francilien (**Figure 13**) illustre explicitement les conclusions précédemment faites sur les milieux impactés. Les cartes confirment ainsi **le rôle prépondérant des corridors fluviaux dans la propagation des espèces invasives et l'attrait particulier qu'ils ont pour de nombreuses espèces.** On constate ainsi une plus forte densité de données d'espèces invasives le long de ces corridors ainsi qu'une forte diversité d'espèces. La vallée de la Seine, de la Marne ainsi que quelques-uns de leurs affluents (Essonne, Juine, Loing, ou encore la Voulzie et le bassin de l'Orge) sont ainsi des lieux d'expression privilégiée de ces espèces.

L'attrait des espèces invasives pour les espaces anthropisés (perturbés) est clairement perceptible au travers de ces cartes. On constate ainsi une densité de stations et un nombre moyen d'espèces par maille plus importants dans les secteurs à forte concentration humaine. Paris et la petite couronne sont ainsi très affectés par ces invasions. La majorité des stations liées à ces espèces sont cependant implantées dans des milieux rudéralisés donc à impact environnemental souvent plus limité qu'en contexte naturel ou semi-naturel.

Les localités les moins affectés sont les plateaux agricoles (Brie, Beauce, Goële et Multien...). Ce constat s'explique d'une part par la faible abondance de zones humides et d'espaces semi-naturels et peut-être aussi par un niveau de connaissance plus faible de ces territoires. De manière plus surprenante, le massif de Rambouillet apparaît peu affecté par ces invasions biologiques malgré la présence d'une forte concentration de zones humides. Ce territoire apparaît donc comme encore « préservé ».

A contrario, d'autres territoires à fort enjeux floristiques sont fortement impactés. La Bassée, la vallée de l'Essonne et la vallée du Loing (en particulier aux alentours de la plaine de Sorques) présentent ainsi une diversité et une densité forte d'espèces invasives.

D'autre part, il apparaît que **la quasi-totalité du territoire francilien est impacté par au moins une espèce invasive.** A l'exception de quelques mailles situées sur les marges du territoire et sur lesquels les données sont beaucoup plus lacunaires.

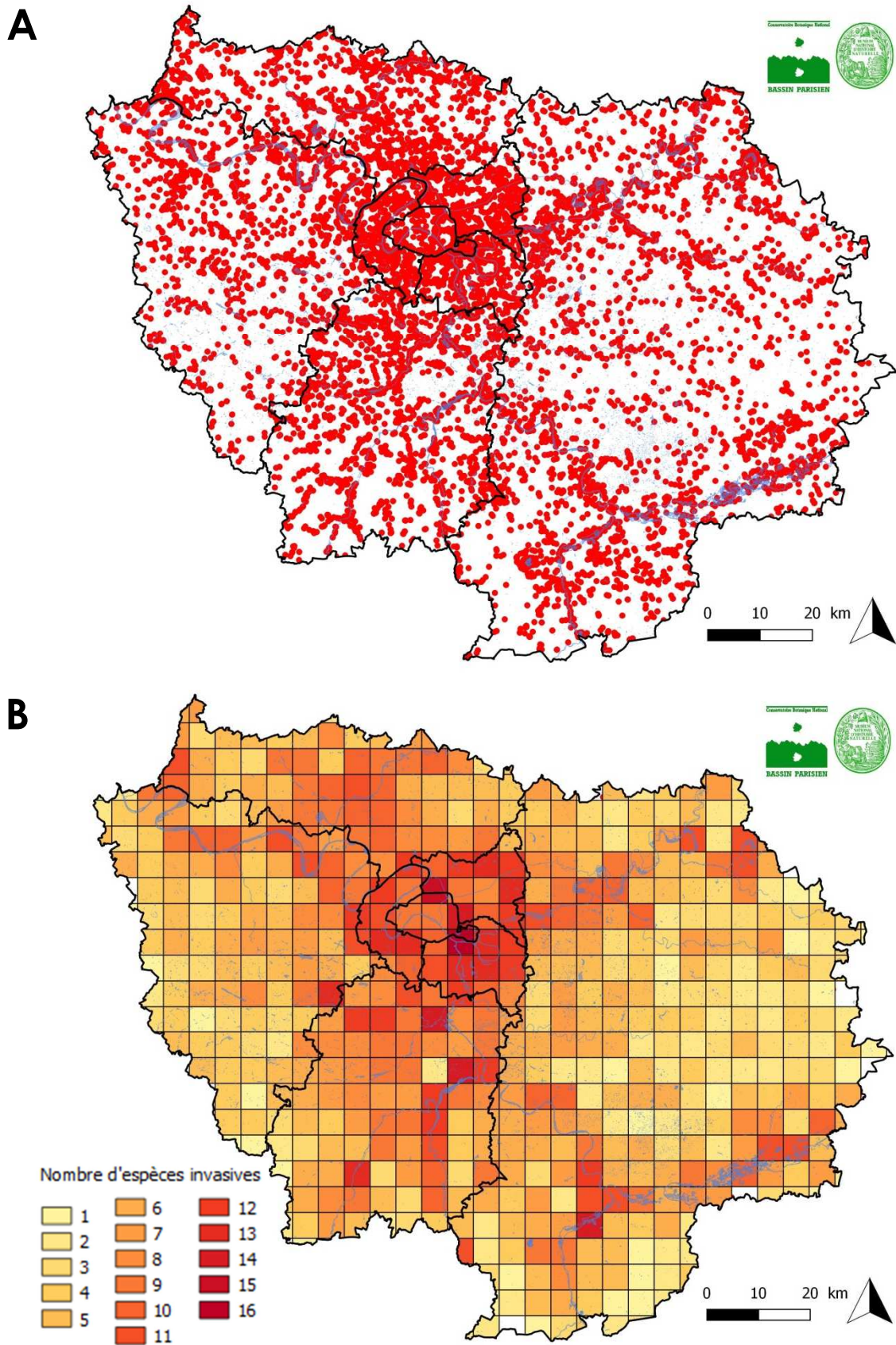


Figure 13 : Répartition des stations d'espèces invasives (A) et nombre d'espèces exotiques envahissantes recensées par maille de 25 km² (B)

La distribution du nombre d'espèces par maille (**Figure 14**) confirme une **forte disparité des menaces sur l'ensemble des mailles franciliennes. On dénombre en moyenne, près de 6 espèces par maille avec un maximum de 16 espèces recensées** dans une maille de la petite couronne (maille à la confluence de la Marne et de la Seine incluant le bois de Vincennes).

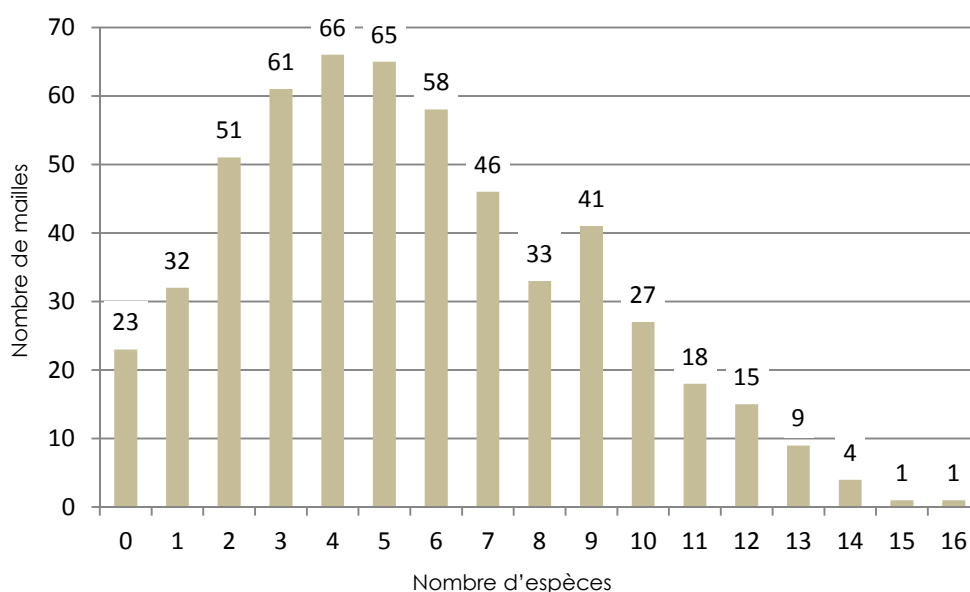


Figure 14 : Distribution du nombre d'espèces invasives par maille de 25 km².

4.4 Niveau d'invasion des espèces

Toutes les espèces invasives avérées en Île-de-France n'ont indéniablement pas le même niveau d'invasion sur le territoire (**Figure 15**). On constate ainsi une **forte disparité du nombre du nombre de mailles colonisées par ces espèces**. Le Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*) est l'espèce la plus répandue avec 509 mailles colonisées sur les 551 que compte la région. Son invasion peut donc être considérée comme généralisée sur le territoire. Deux autres espèces sont également très largement représentées. Les Renouées invasives et le Solidage du Canada sont ainsi attestées dans plus de 300 mailles.

Par définition, les espèces de la liste prioritaire sont indéniablement les moins répandues et par conséquent celles sur lesquelles il est encore possible de limiter de manière significative leur pouvoir invasif. Une éradication de certaines d'entre elles est d'ailleurs envisageable et souhaitable. Plusieurs espèces définies comme « implantées » sur le territoire apparaissent encore relativement peu fréquentes et certaines d'entre elles mériteraient donc de bénéficier d'un effort de lutte privilégié (Berce du Caucase par exemple : *Heracleum mantegazzianum*). Une lutte privilégiée peut également être effectuée à l'encontre de certaines espèces de cette liste si seulement une part des populations connues sont réellement problématiques (espèces dont l'impact négatif se limite à des contextes particuliers et qui ne concerne encore que quelques stations de l'espèce). Le Cerisier domestique (*Prunus cerasus*) et le Lilas (*Syringa vulgaris*) en sont de bons exemples.

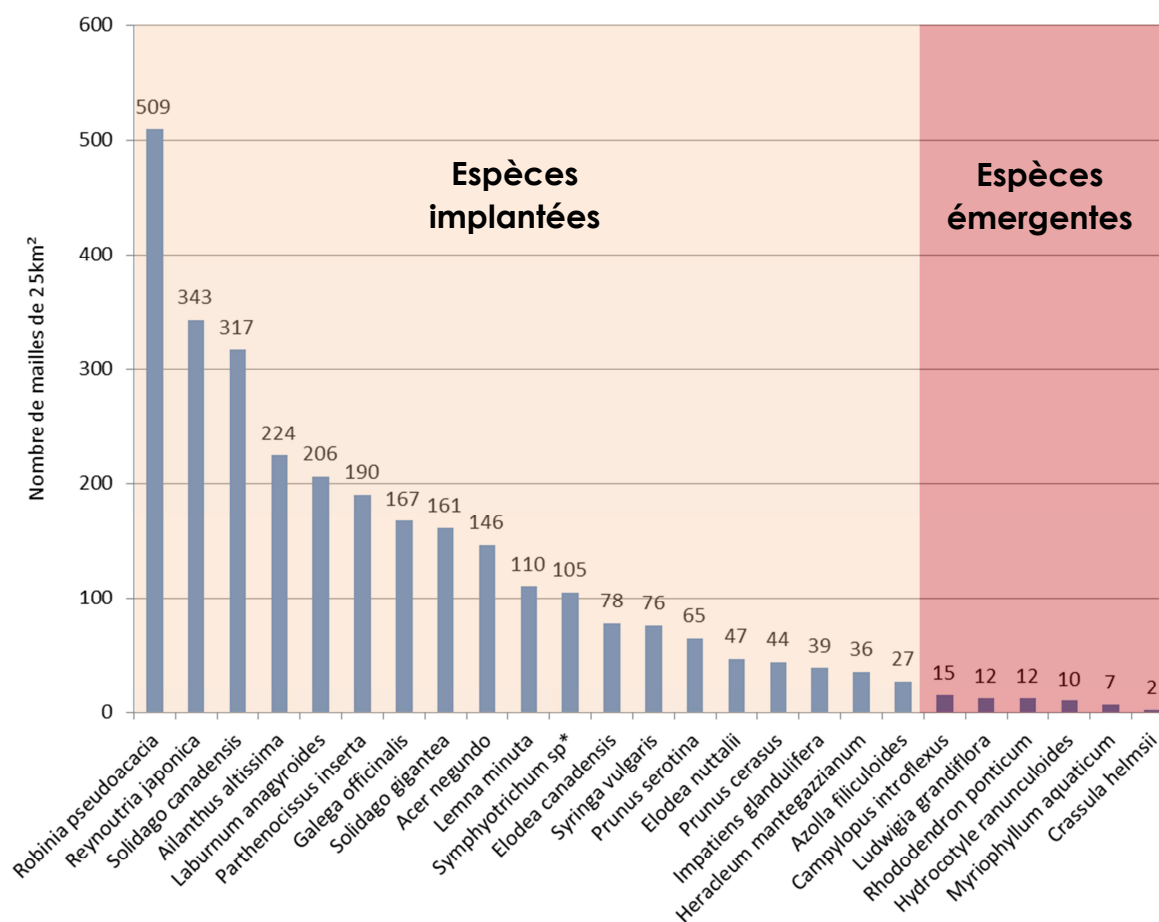


Figure 15 : Nombre de mentions des espèces invasives dans la base de données "Flora" en Île-de-France.

4.5 Listes d'espèces et stratégie de gestion relative aux plantes exotiques envahissantes

Les catégories de la liste peuvent être mises en relation avec les principes directeurs d'une gestion globale des invasions définis dans la stratégie européenne relative aux espèces exotiques envahissantes (GENOVESI P. & SHINE C, 2004). Ainsi, à chaque phase de l'invasion peut être appliqué un principe de gestion dont les coûts de mise en œuvre augmentent avec le stade d'invasion (Figure 16) :

- **Avant l'introduction** des espèces (espèces de la liste d'alerte absente du territoire), des actions de **prévention** doivent être mises en place pour alerter sur les risques liés à ces introductions sur le territoire.
- **Lors de la phase d'établissement et de naturalisation** (espèces émergentes : invasives prioritaire et espèces de la liste d'alerte présente sur le territoire), les espèces sont encore très peu répandues. Leur distribution très ponctuelle permet encore de mettre en œuvre des **plans d'éradication**. Il est nécessaire de **former les observateurs** à leur reconnaissance.
- **Lors de la phase de prolifération**, (majorité des invasives avérées) les espèces ont déjà colonisé une partie du territoire, il n'est plus possible de les éradiquer mais des actions de contrôle des fronts de colonisation afin de confiner l'espèce dans sa

zone d'occurrence doivent être mises en œuvre pour limiter l'ampleur de l'invasion. Des **cartographies précises de la répartition** de ces espèces sont nécessaires à l'identification des **fronts de colonisation**. Cette stratégie concerne également une espèce de la liste des espèces exotiques envahissantes émergentes (*Hydrocotyle ranunculoides*) qui est en phase de prolifération active mais dont la répartition est encore très localisée sur le territoire (cantonnée aux vallées de la Juine et de l'Essonne).

- **Une fois installées et largement implantées**, (cas du Robinier faux-acacia ou des Renoués invasifs) l'accent doit être mis sur l'atténuation des impacts des espèces et la restauration écologique des sites à enjeux. Il est à ce stade nécessaire de **disposer de modes de gestion efficace** pour contrôler ces espèces.

Une lutte efficace contre ces espèces et une limitation de leurs impacts nécessitent une connaissance précise de leur répartition sur le territoire. L'ensemble des acteurs concernés doit porter une attention particulière aux espèces de la liste et en premier lieu aux espèces exotiques envahissantes émergentes et de la liste d'alerte. Il est également nécessaire que les observations effectuées soient systématiquement et rapidement intégrées dans une base de données afin de disposer de la vision la plus à jour et exhaustive possible de l'état des invasions biologiques. Les cartographies de répartition constituent un outil décisionnel permettant de prioriser les sites à gérer.

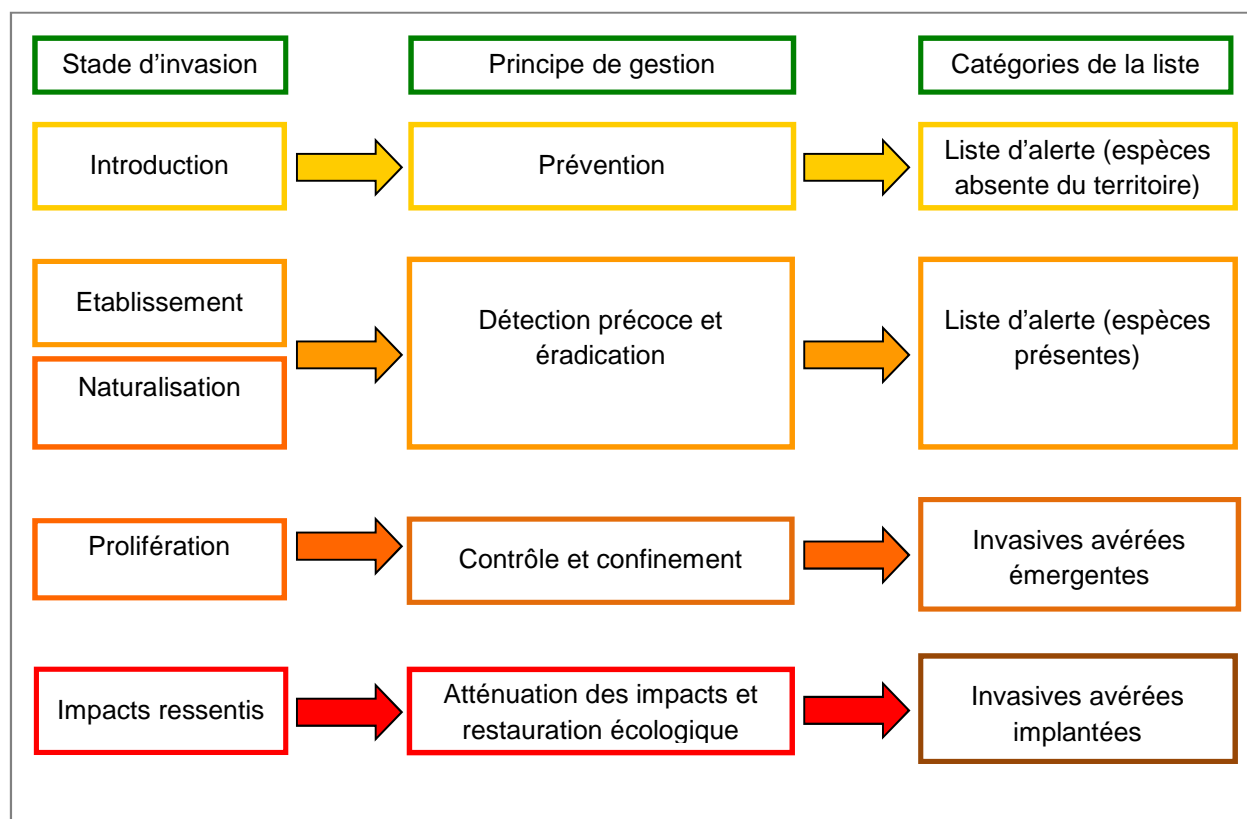


Figure 16 : Mise en relation des catégories de la liste et des principes de gestion

CONCLUSION

La région Île-de-France devait se doter d'une liste actualisée et hiérarchisée des espèces invasives sur son territoire. Carrefour commercial majeur en France et en Europe, ce territoire constitue un point d'entrée et d'établissement privilégié des espèces exogènes.

L'emploi conjoint de deux méthodes d'évaluation a conduit en l'élaboration d'une liste de 60 espèces dont 25 sont considérées comme des invasives avérées sur le territoire. La lutte contre cinq de ces dernières est jugée « prioritaire » compte tenu de leur émergence sur le territoire. 18 espèces ont également été identifiées comme des menaces potentielles sur le territoire. Ces espèces sont intégrées à une liste d'alerte. Il est par conséquent nécessaire de leur porter une attention active afin de prévenir et lutter le plus tôt possible.

La hiérarchisation de cette liste constitue un outil central qui permet aux acteurs de mieux définir les menaces de leur territoire d'action et les stratégies de lutte qu'ils se doivent d'engager.

Ce travail s'est fondé sur une connaissance précise de la répartition et de l'écologie des espèces étudiées et reflète donc un état actuel de la situation. Une réactualisation régulière de cette liste est ainsi nécessaire afin d'ajuster en continu les efforts et moyens d'actions à mettre en œuvre. Dans cette optique, le partage et la centralisation des données est une nécessité.

Bibliographie

BARDET O., 2015. Stratégie de lutte contre les espèces végétales envahissantes en Bourgogne ; Méthodologie et schéma d'action, CBNBP/MNHN, 27p.

BLANQUART E. BRUNDU G., BUHOLZER S., CHAPMAN D., EHRET P., FRIED G., STARFINGER U., VAN VALKENBURG J. & TANNER R. 2016. A prioritization process for invasive alien plant species incorporating the requirements of EU Regulation no. 1143/2014, Bulletin OEPP/EPPO Bulletin (2016) 46 (3), 603–617

CONSERVATOIRE BOTANIQUE NATIONAL DU BASSIN PARISIEN, 2016. Catalogue de la flore d'Île-de-France, version 2016. CBNBP/MNHN, Fichier excel disponible sur <http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp>.

DESMOULINS F. & EMERIAU T., 2017. Liste des espèces végétales invasives du Centre-Val de Loire, version 3.0. CBNBP/MNHN, 47p.

FERREZ Y., 2006. Définition d'une stratégie de lutte contre les espèces invasives de Franche-Comté Proposition d'une liste hiérarchisée. Conservatoire botanique national de Franche-Comté, 71p. + annexes.

FILOCHE S., RAMBAUD M., AUVERT S., BEYLOT A., HENDOUX F., 2014. Catalogue de la Flore sauvage de la région Île-de-France. CBNBP/MNHN. 171 pages. [http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/telechargements/Catalogue%20de%20la%20flore%20vasculaire%20d'ile-de-France%20\(version%202014\).pdf](http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/telechargements/Catalogue%20de%20la%20flore%20vasculaire%20d'ile-de-France%20(version%202014).pdf)

FILOCHE S., ARLUISON M., BARDET O., BOUDIER P., FESOLOWICZ P., GIRAUD J., LEBLOND S., 2016. Catalogue des bryophytes d'Île-de-France, version 1.0 septembre 2016. <http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/catalogues/Catalogue%20des%20bryophytes%20version%201.0.pdf>

GENOVESI P. & SHINE C., 2004. Stratégie européenne relative aux espèces exotiques envahissantes. Editions du Conseil de l'Europe p.75

LEVY, V. (coord.), WATTERLOT, W., BUCHET, J., TOUSSAINT, B. & HAUGUEL J.-C., 2015. Plantes exotiques envahissantes du Nord-Ouest de la France : 30 fiches de reconnaissance et d'aide à la gestion. Centre régional de phytosociologie agréé Conservatoire botanique national de Bailleul, 140 p.

MAGNANON S., GESLIN J., LACROIX P., ZAMBETTAKIS C. et al, 2008. Examen du statut d'indigénat et du caractère invasif des plantes vasculaires de Basse-Normandie, Bretagne, et Pays de la Loire ; proposition d'une première liste de plantes invasives et potentiellement invasives pour ces régions, Erica, bulletin du Conservatoire national de Brest n°21, p73-104

MAUREL N., 2010. De l'introduction à l'invasion : les plantes exotiques en milieu urbain. Thèse, Museum national d'Histoire naturelle, 266p.

MULLER S. (coord.), 2004. Plantes invasives en France. Etat des connaissances et propositions d'actions. Muséum National d'Histoire Naturelle, Paris, 168p. (Patrimoines naturels, 62)

RICHARDSON D.M., PYSEK P., JEJMANEK M., BARBOUR M.G., DANE PANETTA F. & WEST C.J., 2000. Naturalization and invasion of alien plants: concepts and definitions. *Diversity and Distribution* 6: 93–107.

THEVENOT J., 2010. Synthèse et cadrage des définitions relatives aux invasions biologiques. Appui technique pour l'élaboration d'une Stratégie Nationale sur les espèces exotiques envahissantes (invasives). SPN/MNHN, 12p.

VAHRAMEEV P., 2011 (a). Définitions et méthode de hiérarchisation des espèces végétales invasives sur le territoire d'agrément du CBNBP. CBNBP/MNHN, 16p.

VAHRAMEEV P., 2011 (b) Mise à disposition des données sur la répartition des plantes invasives en région Centre - Etat des connaissances 2011. CBNBP/MNHN, 69p.

VAHRAMEEV P., NOBILLIAUX S., 2014. Liste des espèces végétales invasives de la région Centre, version 2.3. CBNBP/MNHN, 41p.

WEBER E, 2011. Observatoire régional des plantes invasives en Champagne-Ardenne. Etat des lieux des connaissances et des acteurs en 2010. CBNBP/MNHN, 149p.

WEBER E. & GUT D., 2004. Assessing the risk of potentially invasive plant species in central Europe. *Journal for Nature Conservation* 12, 171-179.

YURKONIS K. MEINERS S.J. & WACHHOLDER BE., 2005. Invasion impacts diversity through altered community dynamics. *Journal of Ecology* 93, 1053-1061.

Sites internet:

<http://www.alterias.be>

<http://www.cabi.org>

<http://www.europe-aliens.org>

<http://www.gbif.org>

<http://www.gt-ibma.eu>

<http://www.hear.org>

<http://www.iucngisd.org>

<http://www.q-bank.eu>

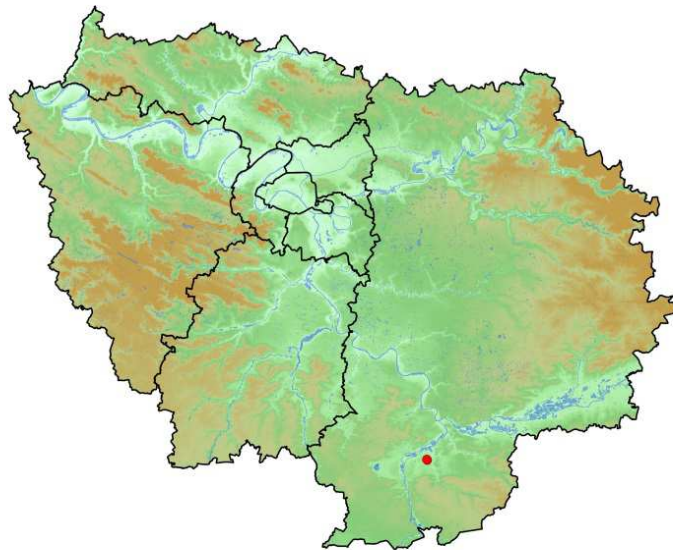
<https://www.eppo.int>

Annexes I

La Crassule de Helms (*Crassula helmsii*)

La Crassule de Helms est une plante aquatique flottante ou submergée. Originaires d'Amérique, elle est reconnue comme une espèce invasive dans de nombreux pays (Royaume-Uni, Pays-Bas...). Sa capacité à former des peuplements très denses et très étendus associée à son fort pouvoir de dispersion végétatif (par propagation de fragments) lui confère un pouvoir de nuisance très marqué. Cette menace est d'autant plus forte qu'elle a une grande plasticité écologique et se satisfait de conditions oligotrophes, conditions favorables à l'expression d'habitats et d'espèces à forte valeur patrimoniale.

Plante d'aquariophilie, son introduction dans le milieu naturel est certainement le fait d'un déversement direct et volontaire. Deux stations (une seule donnée cartographiée) ne sont pour l'heure connues en Île-de-France (Limours en Essonne et La Genevraye en Seine-et-Marne). Des mesures de lutte ont dès à présent été engagées pour éradiquer l'espèce et contenir son expansion dans la vallée du Loing.

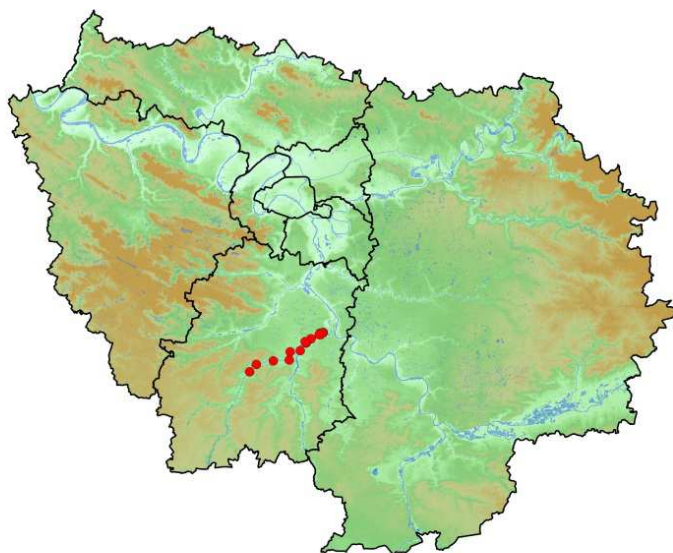


L'Hydrocotyle fausse renoncule (*Hydrocotyle ranunculoides*)

L'Hydrocotyle est une espèce aquatique flottante originaire d'Amérique du nord. Elle affectionne les eaux calmes à légèrement courantes riches en nutriments. Elle forme dans ces situations des populations denses et étendues. Espèce d'aquariophilie ou d'ornements de bassins d'agrément, elle s'est échappée récemment de manière naturelle ou accidentelle mais elle est dès à présent reconnue comme une invasive avérée dans de nombreux pays européens. Elle fait partie des 23 espèces invasives du règlement européen.

Sa forte capacité de dispersion par fragmentation associée à sa forte productivité biologique en fait l'une des espèces les plus préoccupantes de la région.

Son aire de répartition est actuellement limitée à la vallée de la Juine et de l'Essonne où elle forme dès à présent des peuplements denses y compris dans certaines aires protégées. Des mesures de lutte en front de colonisation méritent d'être mises en œuvre afin d'éviter sa propagation dans la Seine. L'absence supposée de reproduction sexuée restreint fortement sa propagation en amont de bassin.



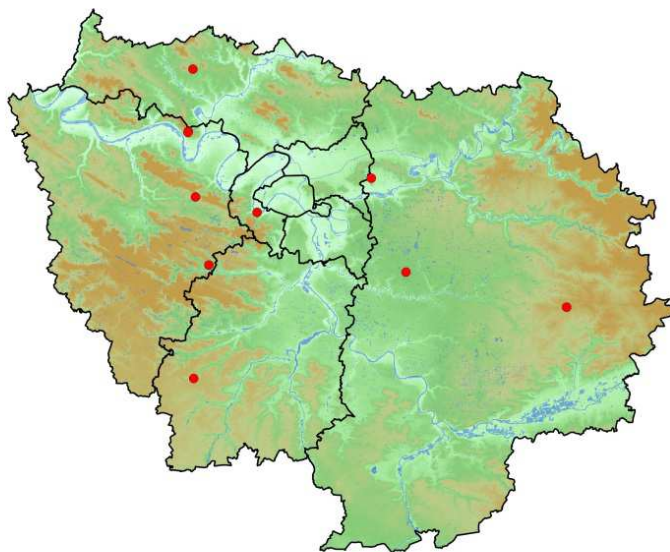
Le Myriophylle aquatique (*Myriophyllum aquaticum*)

Le Myriophylle aquatique est une espèce originaire d'Amérique du sud qui doit son introduction à son usage en aquariophilie ou comme plante d'ornement de bassin d'agrément. Le plus souvent déversée de manière volontaire dans des milieux naturels, elle semble se naturaliser progressivement.

C'est une espèce amphibie vivace qui s'enracine profondément dans le substrat. Elle affectionne les eaux calmes, minéralisées et bien éclairées mais se retrouve également dans des pièces d'eau oligotrophes. En conditions optimales, la croissance de l'espèce est très importante. Elle forme alors des populations denses et monospécifiques qui impactent fortement le milieu et les espèces qui y vivent.

L'espèce est incapable de se reproduire de manière sexuée. La propagation de l'espèce est donc le seul fait de la fragmentation de ses longues tiges.

Le Myriophylle aquatique est encore peu présent en Île-de-France et sa répartition est très morcelée. Une éradication de l'espèce sur le territoire est par conséquent encore envisageable d'autant plus que cette espèce est inscrite dans la liste européenne des espèces invasives et que sa commercialisation est par conséquent désormais interdite.

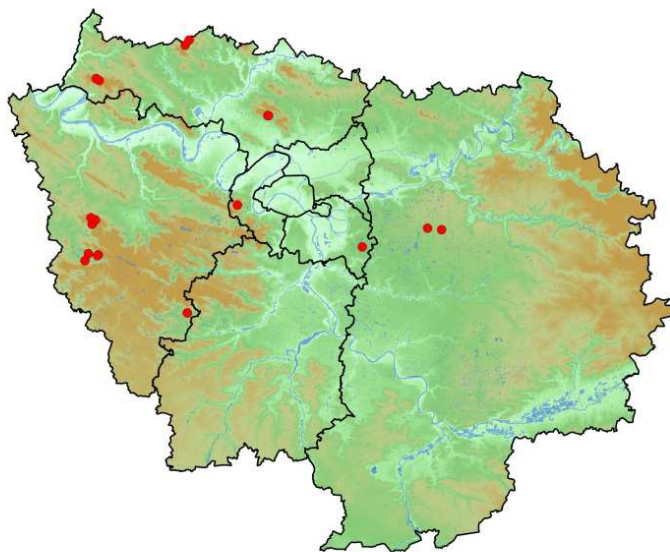


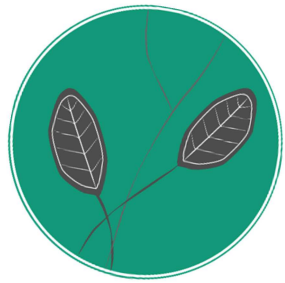
Le Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*)

Le Rhododendron est une espèce arbustive originaire du sud-est européen. Elle a été introduite depuis de très nombreuses années pour ses qualités ornementales. Reconnue comme l'une des principales espèces invasives de Grande-Bretagne, elle semble moins problématique en France.

Le Rhododendron affectionne les sols acides, frais et siliceux. Il peut former dans ces conditions, des peuplements denses et massifs. Il rentre alors en compétition avec les espèces de landes mésophiles à hygrophiles ou de milieux annexes et représente de fait une menace forte pour certaines espèces à fort enjeux patrimonial. La faible capacité de dispersion limite la prolifération de l'espèce mais les foyers en présence sur le territoire s'étendent et se densifient continuellement.

L'espèce est connue dans plusieurs localités en particulier dans les buttes témoins du Vexin et de l'ouest parisien, dans certaines forêts briardes ainsi que dans la frange ouest du massif de Rambouillet où il s'étend dès à présent sur de grandes surfaces. La colonisation de cette espèce doit être contenue dans les plus brefs délais afin de limiter l'impact de cette espèce envers certains des milieux et espèces les plus remarquables de la région.





Pour en savoir plus :
<http://www.cbnbp.mnhn.fr>

Conservatoire Botanique National



Le Conservatoire botanique national du Bassin parisien est un service scientifique du Muséum national d'Histoire naturelle, agréé par le ministère en charge de l'environnement depuis 1998.

4 missions au service de la flore sauvage et de la végétation

- la connaissance ;
- l'identification et la conservation des éléments rares et menacés ;
- la fourniture d'un concours technique et scientifique auprès des pouvoirs publics ;
- l'information et la sensibilisation du public.

Sa labellisation

- Un agrément national conféré par le ministère en charge de l'environnement (JO du 23/09/2017) ;

Le CBNBP intervient sur un périmètre constitué des Régions Centre-Val de Loire, Île-de-France et des départements de l'ex-Bourgogne (Région Bourgogne-France-Comté) et de l'ex-Champagne-Ardenne (Région Grand Est).



Le CBNBP est membre de la Fédération des Conservatoires botaniques nationaux et partenaire de l'Agence Française pour la Biodiversité.

Contacts

Conservatoire botanique national du Bassin parisien

Muséum national d'Histoire naturelle

Directeur : Frédéric Hendoux
Directeur scientifique adjoint : Sébastien Filoche
61, rue Buffon - CP53
75005 PARIS
Tél. : 01 40 79 35 54
[E-mail : cbnbp@mnhn.fr](mailto:cbnbp@mnhn.fr)

Délégation Bourgogne

Responsable : Olivier Bardet
Maison du Parc Naturel Régional du Morvan
58230 SAINT-BRISSON
Tél. : 03 86 78 79 60
[E-mail : cbnbp-bourg@mnhn.fr](mailto:cbnbp-bourg@mnhn.fr)

Délégation Centre-Val de Loire

Responsable : Jordane Cordier
DREAL Centre - BP6407
5, avenue Buffon - 45064 ORLEANS Cedex 2
Tél. : 02 36 17 41 31
[E-mail : cbnbp-cvl@mnhn.fr](mailto:cbnbp-cvl@mnhn.fr)

Délégation Champagne-Ardenne

Responsable : Frédéric Hendoux
30, Chaussée du Port - CS 50423
51035 CHALONS-EN-CHAMPAGNE CEDEX
Tél. : 03 26 65 28 24
[E-mail : cbnbp-ca@mnhn.fr](mailto:cbnbp-ca@mnhn.fr)

Délégation Île-de-France

Responsable : Jeanne Vallet
61, rue Buffon - 75005 PARIS
Tél. : 01 40 79 56 47
[E-mail : cbnbp-idf@mnhn.fr](mailto:cbnbp-idf@mnhn.fr)

Pôle Conservation

Responsable : Philippe Bardin
Tél : 01 40 79 56 25
bardin@mnhn.fr

Pôle Système d'information

Responsable : Cyril Tabut
Tél : 01 40 79 80 99
ctabut@mnhn.fr

Pôle Phytosociologie

Responsable : Gaël Causse
Tél : 03 86 78 79 61
gcausse@mnhn.fr