

PLAN LOCAL D'URBANISME

6. Règlement

*Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme par
délibération du Conseil Municipal en date du 22 juin 2017*



SOMMAIRE

Introduction / dispositions générales	5
Zone UA	9
Zone UB	23
Zone UC	35
Zone UG	47
Zone UH	59
Zone UI	73
Zone UL	85
Zone OAP1	97
Zone UP	99
Zone N	109
Définitions	117
Annexes	123

Pour rappel, le PLU a été approuvé le 17 février 2005.

Il a ensuite été concerné par les évolutions suivantes :

- Modifié par délibération du Conseil Municipal le 23/06/2005,
- Modifié par délibération du Conseil Municipal le 11/02/2010,
- Modifié par délibération du Conseil Municipal le 29/06/2011,
- Modifié par délibération du Conseil Municipal le 07/02/2013,
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 03/12/2014.

La révision du PLU a été lancée par délibération du Conseil Municipal le 26 juin 2014, et approuvée par délibération du Conseil Municipal le 18 mai 2017.

INTRODUCTION / DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Courcouronnes.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles (N) repérées au document graphique.

Composantes particulières des documents graphiques

- En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le document graphique.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

- Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et leur liste figure en annexe du règlement.

Adaptations mineures

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

Aires de stationnement

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° 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 ;

- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,30 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de box individuels, la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La construction doit avoir été réalisée conformément à une autorisation du droit des sols préalablement obtenue (permis de construire, déclaration préalable...). Cette obligation ne s'impose pas pour les constructions anciennes édifiées avant la mise en place des autorisations du droit des sols, celles-ci sont réputées régulièrement édifiées.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies. Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5

à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif :

- aux périmètres de travaux publics
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- à la réalisation de réseaux
- aux routes à grande circulation

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU ou encore les périmètres de droit de préemption urbain mentionnés au sein des annexes informatives du présent dossier de PLU.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

Règles de construction

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations).

Accessibilité des personnes handicapées

En application des dispositions de l'article L152-3 du Code l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant

Protection contre les nuisances acoustiques générées par certaines infrastructures de transports terrestres

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

Les tableaux figurant dans les arrêtés préfectoraux (cf. annexes 7.3 du P.L.U.), portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Courcouronnes au titre de la loi sur le bruit, déterminent la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

La structure du règlement

Par délibération en date du 24 mars 2016, la ville de Courcouronnes a pris la décision d'intégrer au PLU un règlement structuré selon la nouvelle organisation suite :

- à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,
- à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'urbanisme,
- au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme, modernisation du PLU.

Le règlement de chaque zone s'organise de la manière suivante :

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Paragraphe 1 : Destinations, sous destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisées
- Paragraphe 2 : Destinations, sous destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités interdites ou soumises à des conditions particulières
- Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions
- Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
- Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Paragraphe 4 : Stationnement

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- Paragraphe 1 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures
- Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Les schémas et illustrations dans le présent règlement sont opposables.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : destinations, sous destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisées

Sont autorisés :

- Parmi les constructions à usage d'habitation, les sous-destinations suivantes :
 - o Les logements
 - o L'hébergement
- Parmi les constructions à usage de commerce et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - o Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - o Les bureaux

Paragraphe 2 : destinations, sous destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités interdites ou soumises à des conditions particulières

Sont interdits :

- Parmi les constructions à usage de commerce et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - o Les cinémas
 - o Les commerces de gros
 - o L'hébergement hôtelier et touristique
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières
- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, la sous-destination suivante :
 - o Les industries
 - o Les centres de congrès et d'exposition
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- Le stationnement de caravanes et de campings au sens de l'article R.111-47 du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisir au sens de l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés sous conditions :

- Parmi les constructions à usage de commerce et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - o La restauration sous condition d'être supérieur à 80 m² de surface de plancher
 - o L'artisanat et le commerce de détail sous condition qu'il n'excède pas 300 m² de surface de plancher par établissement.

- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - o Les entrepôts liés à un autre mode d'occupation du sol autorisé dans la zone à condition qu'ils n'excèdent pas 100 m² de surface de plancher par établissement.
- Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

1. L'emprise au sol des constructions

Règles générales :

Dans le sous-secteur UA 1, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur UA 2, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière.

Règles particulières :

A l'intérieur de l'emprise maximale fixée ci-dessus, l'emprise totale des constructions annexes de toute nature (garages, abris de jardins...) ne peut excéder 50 m².

Pour les terrains issus d'une division après la date d'application du présent règlement (18/05/2017), l'emprise des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.

2. La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

Règles générales :

Dans le sous-secteur UA 1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout et 10 m au faitage.

Dans le sous-secteur UA 2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout et 13 m au faitage.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle imposée ci-dessus, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3m à l'égout et 4,5m au faitage.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5 m.

Règles particulières :

En complément de la règle de recul minimal de 5m figurant ci-dessus, l'implantation des constructions doit être prévue en harmonie avec la localisation des constructions voisines. Ainsi, dans le cas d'une implantation en continuité d'une construction voisine existante qui ne respecterait pas ces distances de recul, la règle figurant ci-dessus ne s'applique pas.

Par ailleurs, les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le recul minimum de 5 m fixé ci-dessus n'est imposé que sur la voie principale correspondant à l'adresse postale. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

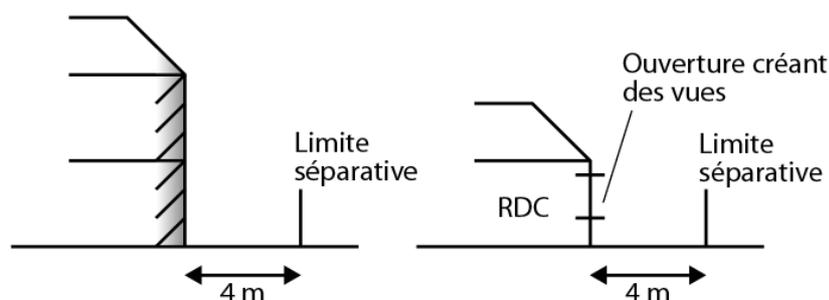
4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

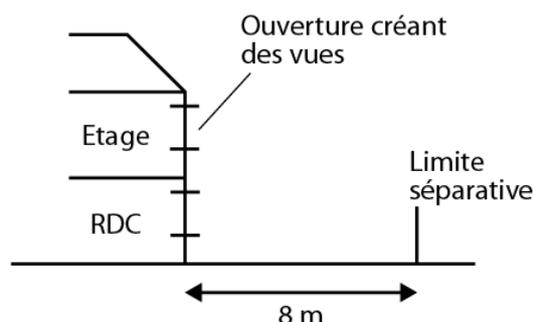
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait les dispositions suivantes s'appliquent :

- La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, ne peut pas être inférieure à 4 m :
 - o lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.
 - o lorsque la façade (ou partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes sous condition qu'il s'agisse uniquement d'un rez-de-chaussée.



- La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, ne peut pas être inférieure à 8 m lorsque la façade (ou partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.



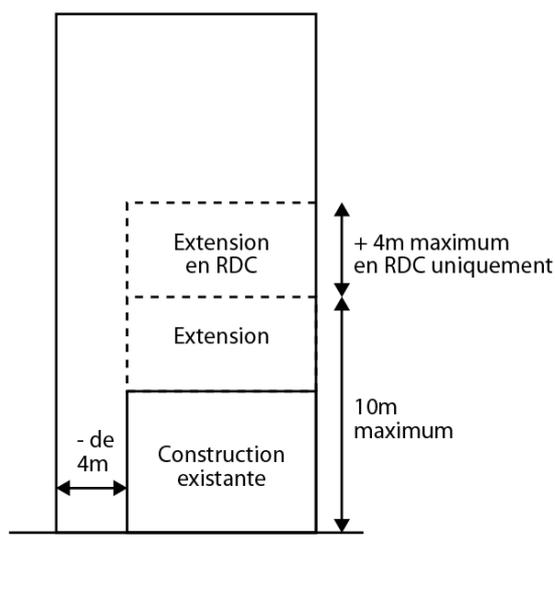
Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades, des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes. Toutefois, dans le cas où une façade comporte déjà une ouverture créant des vues sans être conforme avec les dispositions ci-dessus, il pourra être créé une nouvelle ouverture sur cette même façade.

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante.

Les travaux d'extensions, dans le prolongement d'une façade existante ne respectant pas les dispositions figurant ci-dessus, peuvent être réalisés sous réserve de ne pas excéder 10 mètres de long au total (façade existante + extension), auxquels peuvent s'ajouter un prolongement de 4 mètres d'une hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres. Toutefois, aucune ouverture créant des vues directes nouvelle ne peut être créée.



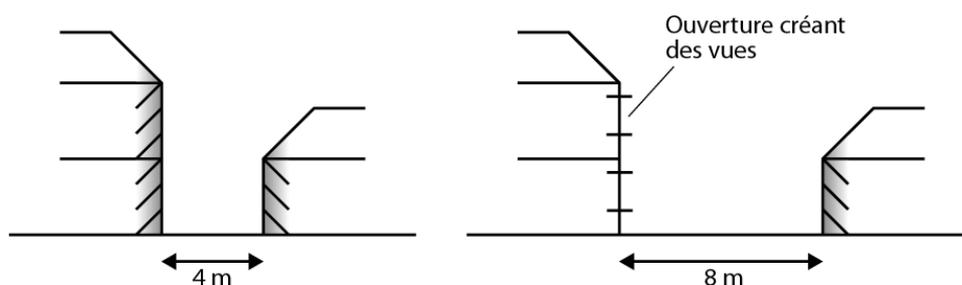
Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 3, « *l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques* », ci-dessus, s'appliquent.

5. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règles générales :

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 4m si aucune des façades ne comporte des ouvertures créant des vues directes.
- 8m si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes.



Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes (garage, cellier, abri de jardin, chaufferie) et/ou les ouvrages techniques.

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante.

Paragraphe 2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Règles générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les toitures :

Les toitures en pente devront présenter l'aspect de matériaux traditionnels tels que l'ardoise ou la tuile plate « petit moule ». Dans ce dernier cas (aspect tuile), l'aspect de la toiture devra être celui présenté par une couverture de 40 tuiles minimum au m².

Les toitures terrasses sont interdites.

L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée.

Tout autre matériau présentant un aspect différent est interdit en particulier le bac acier, le bardeau bitumineux (Shingle, etc.) et les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux précaires ou inadaptés au bâti de type : bardages métalliques ou PVC, bardeau bitumineux, plaque de fibrociment est interdite.

Les édicules techniques, conduits, etc. installés en façade seront encastrés et les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

En cas de ravalement, les teintes neutres et très claires seront privilégiées, d'aspect lisse et mat.

Les façades commerciales :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Le traitement commercial de la façade ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdites.

Eléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle,... est préconisée.

Les clôtures :

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Sur les rues, les dispositifs de clôtures sont les suivants :

- Un mur de maçonnerie enduit ou en pierre d'1,5 m de haut maximum avec chaperon. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès),
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale, doublé d'un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures - en particulier plastique, brande de bruyères, canisses... - est interdite. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,6 m. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

Les clôtures sur les limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m au-dessus du sol naturel. Les murs de maçonnerie devront être enduits.

En limite séparative, les clôtures permettant le passage de la petite faune doivent être favorisées, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 10 cm au bas de la clôture.

L'utilisation de plaques de béton ou en plastique est interdite pour les clôtures de toute nature.

Les portails et portillons ne devront avoir qu'une seule courbe ou seront horizontaux.

Les antennes paraboliques et climatiseur :

Les antennes et les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les bâtiments annexes :

L'aspect extérieur des bâtiments annexes sera traité avec le même soin et en harmonie avec les constructions principales (formes, nature des matériaux, aspect des finitions, etc.). Seuls les petits édifices, type cabane de jardin, appenti, inférieur à 10m² pourront présenter un aspect différent, toutefois en évitant un bardage métallique.

Les performances énergétiques et environnementales :

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

Règles particulières :

Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver l'architecture d'origine.

Les extensions seront traitées en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de construction existante ou en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles (brique, bois, verre, béton teinté, etc.).

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront conservés dans la mesure du possible.

Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les volets, les menuiseries d'origine, devront, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Pour l'éclairage des combles, l'utilisation de la lucarne est recommandée, notamment pour les toitures visibles de la rue.

En cas d'utilisation de châssis dans la pente de toiture, le nombre total de châssis par versant ainsi que leur taille, sera limité pour garantir une bonne intégration dans la toiture.

Les proportions de baies, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que la création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions toujours plus hautes que larges des baies préexistantes.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec l'époque de construction.

Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. Les devantures seront établies de préférence en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de la façade et de son environnement.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Règles générales :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces perméables de pleine terre sur 60 % minimum de leur superficie.

Les espaces éco-aménageables sur dalle, les toitures végétalisées et les espaces de stationnement enherbés peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison des coefficients suivants :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient de 1
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m : coefficient de 0,90
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 m : coefficient de 0,80
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m : coefficient de 0,50
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m : coefficient de 0,70
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m : coefficient de 0,30
- Murs végétalisés : coefficient de 0,20

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Règle particulière :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme:

Pour les espaces répertoriés comme éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation.

Paragraphe 4 : stationnement

Règles générales :

Les prescriptions en matière de stationnement automobile :

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues motorisés, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
Il est imposé la réalisation de 1,5 place de stationnement par logement. En cas de décimale, ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.
- Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergements et restaurants :
1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les constructions comportant plus de 2 logements :
L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie de 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
- Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergements et restaurants :
L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Règle particulière :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par l'extension d'une construction existante ne dépassant pas 25 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre m² de surface de plancher ou de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux des piscines : les eaux de vidange des piscines publiques ou privées sont considérées comme des eaux claires pouvant être rejetées au collecteur des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux se fera exclusivement par temps sec de manière à limiter la surcharge des collecteurs d'eaux pluviales par temps de pluie et après déchloration. Les eaux de lavage des piscines et de lavage des filtres sont des eaux usées.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m² par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Déchets :

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal et en particulier les constructions à destination d'habitation de 10 logements et plus devront comporter :

- un local de stockage, selon les dimensions indiquées dans le Règlement de Collecte intercommunal, qui servira au minimum à gérer les encombrants
- pour la collecte des ordures ménagères, des conteneurs enterrés, dans certains secteurs, et selon les dispositions, indiqués dans le Règlement de Collecte intercommunal

En cas de rénovation ou réhabilitation d'une construction existante à destination d'habitation de 10 logements et plus, ces dispositions s'imposent également.

ZONE UB

La zone UB correspond aux quartiers d'habitat collectif de Courcouronnes. Cette zone se divise en deux sous-secteurs :

- La zone UB1 qui couvre l'essentiel de la zone et qui concerne l'habitat collectif constitué du quartier du Canal ainsi que la résidence la Chataigneraie.
- La zone UB2, qui correspond aux abords du mail Jean Zay et le long de l'avenue Pierre Bérégovoy.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : destinations, sous destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisées

Sont autorisés :

- Parmi les constructions à usage d'habitation, la sous-destination suivante :
 - o Les logements
- Parmi les constructions à usage de commerce et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - o La restauration
- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, la sous-destination suivante :
 - o Les bureaux

Paragraphe 2 : destinations, sous destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités interdites ou soumises à des conditions particulières

Sont interdits :

- Parmi les constructions à usage d'habitation, la sous-destination suivante :
 - o L'hébergement
- Parmi les constructions à usage de commerce et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - o Les cinémas
 - o Les commerces de gros
 - o L'hébergement hôtelier et touristique
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières
- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, la sous-destination suivante :
 - o Les industries
 - o Les entrepôts
 - o Les centres de congrès et d'exposition
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- Le stationnement des caravanes et les campings au sens de l'article R.111-47 du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisir au sens de l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme.

En application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, les secteurs mentionnés sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat existante en habitation et / ou bureaux est interdite.

Sont autorisés sous conditions :

- Parmi les constructions à usage de commerce et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - o L'artisanat et commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous condition qu'il soit situé :
 - aux abords de la place des copains d'abords
 - aux abords de la place Cocteau
 - de part et d'autre de l'avenue de l'orme à martin
 - allée des champs Elysées
 - rue du pont Amar
 - place Jacques Monod
- Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

1. L'emprise au sol des constructions

Règles générales :

Dans le sous-secteur UB 1, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur UB 2, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière.

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes présentant une emprise supérieure à celle imposée ci-dessus, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise maximale.

2. La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

Règles générales :

Dans le sous-secteur UB 1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18m à l'égout.

Dans le sous-secteur UB 2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9m à l'égout et 14m au faîtage.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle imposée ci-dessus à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3 m à l'égout et 4,5 m au faîtage.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2m.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Dans le sous-secteur UB 1, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Dans le sous-secteur UB 2, les constructions doivent être implantées en retrait.

En cas de retrait les dispositions suivantes s'appliquent :

- Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4m.
- Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur de la partie la plus haute des ouvertures comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8m.

Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades, des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante.

Les travaux d'extensions, dans le prolongement d'une façade existante ne respectant pas les dispositions figurant ci-dessus, peuvent être réalisés sous réserve de ne pas excéder 14 mètres de long au total (façade existante + extension), auxquels peuvent s'ajouter un prolongement de 5 mètres d'une hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres. Toutefois, aucune ouverture créant des vues directes nouvelle ne peut être créée.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 3, « *l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques* », ci-dessus, s'appliquent.

5. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règles générales :

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 4 m si aucune des façades ne comporte des ouvertures créant des vues directes.
- 8 m si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes.

Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante.

Les règles fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Paragraphe 2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Règles générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

L'utilisation de matériaux précaires et les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc, sont interdites.

En cas de toitures terrasse surplombées par d'autres constructions ou partie d'immeuble, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.

Les façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux précaires de type, bardages métalliques ou PVC, bardeau bitumineux, plaque de fibrociment est interdite.

Les édicules techniques, conduits, etc. installés en façade seront encastrés et les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Les façades commerciales :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Le traitement commercial de la façade ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdites.

Eléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle,... est préconisée.

Les clôtures :

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Sur les rues, les dispositifs de clôtures sont les suivants :

- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale, doublé d'un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures - en particulier plastique, brande de bruyères, canisses... - est interdite. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,6 m. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

Les clôtures sur les limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,5 m au-dessus du sol naturel. Les murs de maçonnerie devront être enduits.

En limite séparative, les clôtures permettant le passage de la petite faune doivent être favorisées, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 10 cm au bas de la clôture.

L'utilisation de plaques de béton ou en plastique est interdite pour les clôtures de toute nature.

Les antennes paraboliques et climatiseur :

Les antennes et les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les bâtiments annexes :

L'aspect extérieur des bâtiments annexes sera traité avec le même soin et en harmonie avec les constructions principales (formes, nature des matériaux, aspect des finitions, etc.). Seuls les petits édifices, type cabane de jardin, appenti, inférieur à 10 m² pourront présenter un aspect différent, toutefois en évitant un bardage métallique.

Les performances énergétiques et environnementales :

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

Règles particulières :

Les extensions seront traitées en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de construction existante ou en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles (brique, bois, verre, béton teinté, etc.).

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

L'aspect extérieur des bâtiments annexes doit être adapté à la fonction du bâtiment (garage, abris de jardin...). L'utilisation du bardage bois est admise pour les abris de jardins.

Les fermetures de loggias doivent s'intégrer à la construction de manière harmonieuse et doivent avoir un traitement homogène sur une même façade.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Règles générales :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces perméables de pleine terre sur 60 % minimum de leur superficie.

Les espaces éco-aménageables sur dalle, les toitures végétalisées et les espaces de stationnement enherbés peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison des coefficients suivants :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient de 1
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m : coefficient de 0,90
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 m : coefficient de 0,80
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m : coefficient de 0,50
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m : coefficient de 0,70
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m : coefficient de 0,30
- Murs végétalisés : coefficient de 0,20

En cas de retrait depuis les voies ou emprises publiques, la marge de recul laissée libre devra être engazonnée.

Les aires de stationnement réservées aux véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre de haute tige accolé aux stationnements, pour 4 places de stationnement.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Règle particulière :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme:

Pour les espaces répertoriés comme éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation.

Paragraphe 4 : stationnement

Les prescriptions en matière de stationnement automobile :

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues motorisés, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
Il est imposé la réalisation de 1.5 place de stationnement par logement. En cas de décimale, ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.
- Pour les constructions à usage de résidence séniors :
Il est imposé la réalisation de 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce de détail et restaurants :
1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les constructions comportant plus de 2 logements :
L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie de 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
- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce de détail et restaurants :
L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre m² de surface de plancher ou de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à -1 l/s/ha.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m² par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Déchets :

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal et en particulier les constructions à destination d'habitation de 10 logements et plus devront comporter :

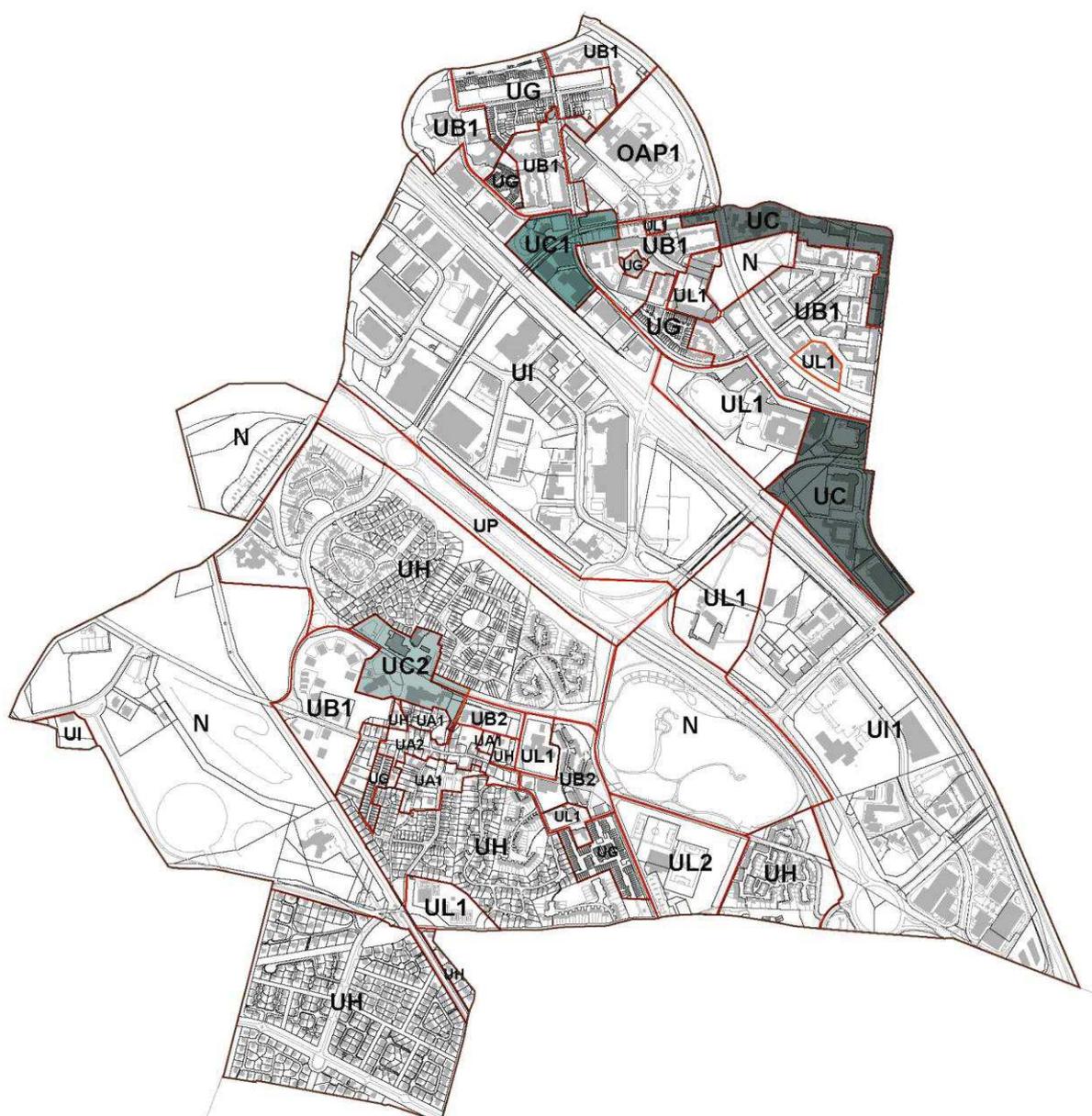
- un local de stockage, selon les dimensions indiquées dans le Règlement de Collecte intercommunal, qui servira au minimum à gérer les encombrants
- pour la collecte des ordures ménagères, des conteneurs enterrés, dans certains secteurs, et selon les dispositions, indiqués dans le Règlement de Collecte intercommunal

En cas de rénovation ou réhabilitation d'une construction existante à destination d'habitation de 10 logements et plus, ces dispositions s'imposent également.

ZONE UC

La zone UC correspond à différents pôles d'emplois et/ou d'équipements et commerces. Cette zone se divise en trois sous-secteurs :

- La zone UC qui correspond aux bureaux et équipements situés en limite avec la commune d'Evry.
- La zone UC1 aux abords de la place Copernic, comprenant une mixité entre bureaux, équipements et logements.
- La zone UC2 qui correspond à la polarité commerciale et d'équipement de Thorigny.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : destinations, sous destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisées

Sont autorisés :

- Parmi les constructions à usage de commerce et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - o L'artisanat
 - o Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 - o La restauration.
- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Rappel : les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages d'infrastructures sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, la sous-destination suivante :
 - o Les bureaux.

Paragraphe 2 : destinations, sous destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités interdites ou soumises à des conditions particulières

Sont interdits :

- Parmi les constructions à usage d'habitation, la sous-destination suivante :
 - o L'hébergement
- Parmi les constructions à usage de commerce et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - o Les cinémas
 - o Les commerces de gros
 - o L'hébergement hôtelier et touristique
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières
- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, la sous-destination suivante :
 - o Les industries
 - o Les centres de congrès et d'exposition
- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Le stationnement des caravanes et les campings au sens de l'article R.111-47 du Code de l'Urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

En application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, les secteurs mentionnés sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat existante en habitation et / ou bureaux est interdite.

Sont autorisés sous conditions :

- Parmi les constructions à usage d'habitation, la sous-destination suivante :
 - o Dans le sous-secteur UC1, les logements sous réserve de se situer à plus de 100m par rapport à l'axe de l'autoroute A6.
 - o Dans les sous-secteurs UC et UC2 les logements liées au gardiennage des activités autorisées sur la parcelle.
- Parmi les constructions à usage de commerce et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - o Le commerce de détail à condition qu'il soit implanté en pied d'immeuble (rez-de-chaussée). Toutefois, allée des Champs Elysées, l'implantation pourra se faire en rez-de-chaussée ainsi qu'au premier niveau.
- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, la sous-destination suivante :
 - o Les entrepôts à condition que leur affectation soit directement liée à l'activité autorisée sur le site.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que les nuisances qui peuvent en découler soient compatibles avec le fonctionnement des activités existantes dans le secteur et ses abords, ainsi qu'avec la proximité de secteurs résidentiels.
- Les activités de loisirs sous réserve qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement des activités existantes dans le secteur et ses abords, ainsi qu'avec la proximité de secteurs résidentiels.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.
- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre, dans la limite des surface de plancher détruites, sous réserve que la demande de permis de construire soit déposée sous trois ans à compter de la date du sinistre.
- Les constructions, les ouvrages et les installations et infrastructures de transports ferroviaires nécessaires à la réalisation du projet de Tram 12 Express
- Les dépôts temporaires de matériaux divers exclusivement liés à la réalisation du Tram 12 Express

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

1. L'emprise au sol des constructions

Règle générale :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière.

Règle particulière :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes présentant une emprise supérieure à celle imposée ci-dessus, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise maximale.

2. La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

Règles générales :

Dans les sous-secteurs UC et UC 1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 25 m.

Dans le sous-secteur UC 2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout et 10 m au faitage.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle imposée ci-dessus, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3m à l'égout et 4,5 m au faitage.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2m

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante.

En cas de contraintes techniques avérées, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux concessionnaires de réseaux ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, comme le Tram Express Sud.

Par rapport à l'A6, les constructions devront se conformer aux normes d'isolation phonique en vigueur.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, la largeur de la marge d'isolement sera au minimum de 2.5 m. Le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie devra être assuré.

En cas de retrait les dispositions suivantes s'appliquent :

- Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4m.
- Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur de la partie la plus haute des ouvertures comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8m.

Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades, des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante.

Les travaux d'extensions, dans le prolongement d'une façade existante ne respectant pas les dispositions figurant ci-dessus, peuvent être réalisés sous réserve de ne pas excéder 14 mètres de long au total (façade existante + extension), auxquels peuvent s'ajouter un prolongement de 5 mètres d'une hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres. Toutefois, aucune ouverture créant des vues directes nouvelle ne peut être créée.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 3, « *l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques* », ci-dessus, s'appliquent.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

5. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règles générales :

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 4m si aucune des façades ne comporte des ouvertures créant des vues directes.
- 8m si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes.

Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante.

Les règles fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Paragraphe 2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Règles générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

L'utilisation de matériaux précaires et les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc. sont interdites.

En cas de toitures terrasse surplombées par d'autres constructions ou partie d'immeuble, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.

Les façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux précaires de type, bardages métalliques ou PVC, bardeau bitumineux, plaque de fibrociment est interdite.

Les édicules techniques, conduits, etc. installés en façade seront encastrés et les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Les façades commerciales :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Le traitement commercial de la façade ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdites.

Eléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle,... est préconisée.

Les clôtures :

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Sur les rues, les dispositifs de clôtures sont les suivants :

- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale, doublé d'un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures - en particulier plastique, brande de bruyères, canisses... - est interdite. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,6 m. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

Les clôtures sur les limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,5 m au-dessus du sol naturel. Les murs de maçonnerie devront être enduits.

En limite séparative, les clôtures permettant le passage de la petite faune doivent être favorisées, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 10 cm au bas de la clôture.

L'utilisation de plaques de béton ou en plastique est interdite pour les clôtures de toute nature.

Les antennes paraboliques et climatiseur :

Les antennes et les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les bâtiments annexes :

L'aspect extérieur des bâtiments annexes sera traité avec le même soin et en harmonie avec les constructions principales (formes, nature des matériaux, aspect des finitions, etc.). Seuls les petits édifices, type cabane de jardin, appenti, inférieur à 10m² pourront présenter un aspect différent, toutefois en évitant un bardage métallique.

Les performances énergétiques et environnementales :

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

Règles particulières :

Les extensions seront traitées en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de construction existante ou en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles (brique, bois, verre, béton teinté, etc.).

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

L'aspect extérieur des bâtiments annexes doit être adapté à la fonction du bâtiment (garage, abris de jardin...). L'utilisation du bardage bois est admise pour les abris de jardins.

Les fermetures de loggias doivent s'intégrer à la construction de manière harmonieuse et doivent avoir un traitement homogène sur une même façade.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Règles générales :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces perméables de pleine terre sur 60 % minimum de leur superficie.

Les espaces éco-aménageables sur dalle, les toitures végétalisées et les espaces de stationnement enherbés peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison des coefficients suivants :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient de 1
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m : coefficient de 0,90
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 m : coefficient de 0,80
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m : coefficient de 0,50
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m : coefficient de 0,70
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m : coefficient de 0,30
- Murs végétalisés : coefficient de 0,20

En cas de retrait depuis les voies ou emprises publiques, la marge de recul laissée libre devra être engazonnée.

Les aires de stationnement réservées aux véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre de haute tige accolé aux stationnements, pour 4 places de stationnement.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Règle particulière :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme:

Pour les espaces répertoriés comme éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation.

Paragraphe 4 : stationnement

Les prescriptions en matière de stationnement automobile :

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues motorisés, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
Il est imposé la réalisation de 1.5 places de stationnement par logement. En cas de décimale, ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce et activités de services et restaurants :
1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les constructions comportant plus de 2 logements :
L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie de 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
- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce et activités de services et restaurants :
L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre m² de surface de plancher ou de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m² par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Déchets :

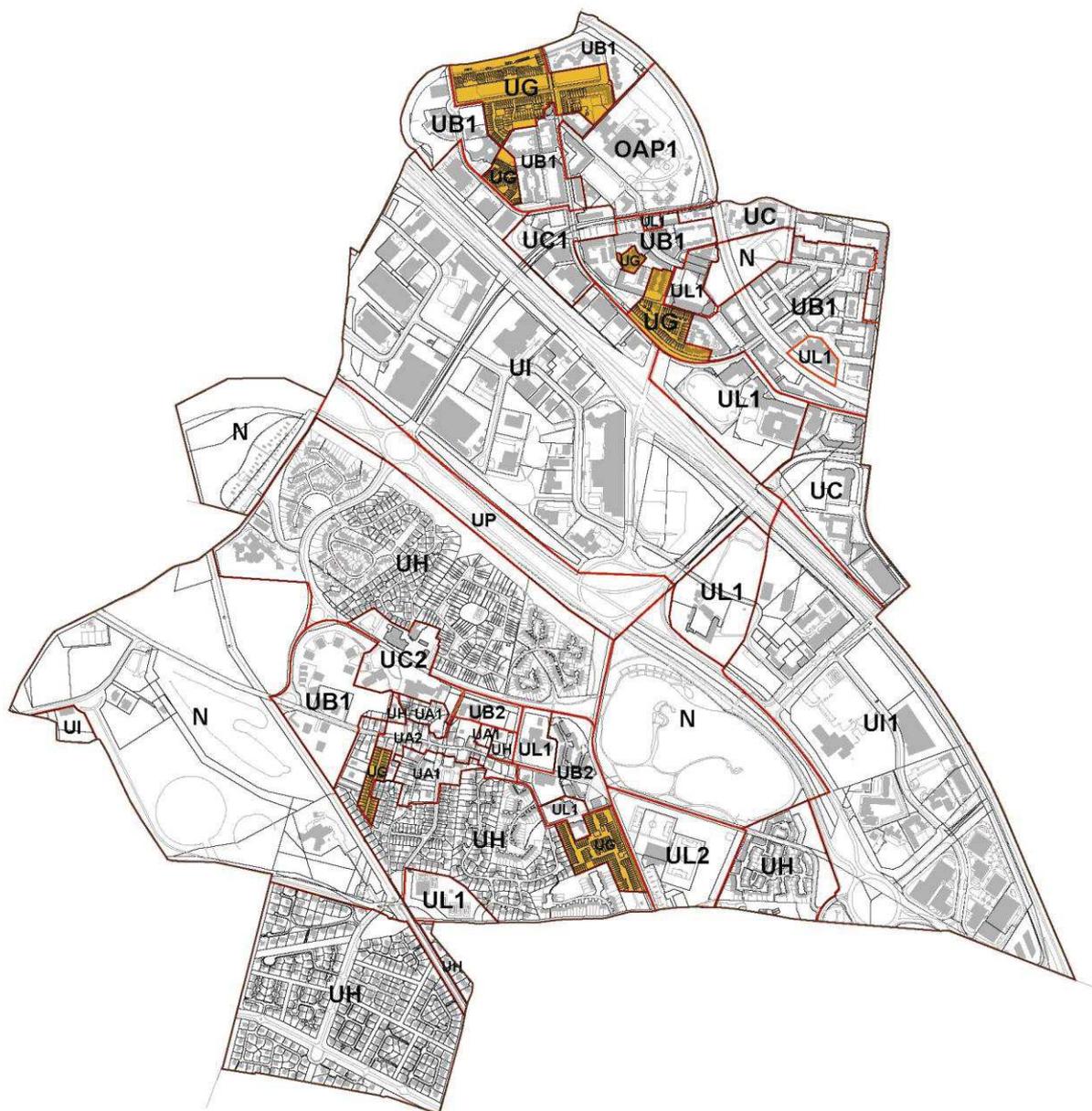
Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal et en particulier les constructions à destination d'habitation de 10 logements et plus devront comporter :

- un local de stockage, selon les dimensions indiquées dans le Règlement de Collecte intercommunal, qui servira au minimum à gérer les encombrants
- pour la collecte des ordures ménagères, des conteneurs enterrés, dans certains secteurs, et selon les dispositions, indiqués dans le Règlement de Collecte intercommunal

En cas de rénovation ou réhabilitation d'une construction existante à destination d'habitation de 10 logements et plus, ces dispositions s'imposent également.

ZONE UG

La zone UG correspond aux ensembles de maisons de ville.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : destinations, sous destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisées

Sont autorisés :

- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Paragraphe 2 : destinations, sous destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités interdites ou soumises à des conditions particulières

Sont interdits :

- Parmi les constructions à usage d'habitation, la sous-destination suivante :
 - o L'hébergement
- Parmi les constructions à usage de commerce et activités de services, la sous-destination suivante :
 - o L'artisanat et commerce de détail
 - o Les cinémas
 - o La restauration
 - o Les commerces de gros
 - o L'hébergement hôtelier et touristique
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières
- L'ensemble des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- Les stationnements de caravanes et les campings au sens de l'article R.111-47 du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisir au sens de l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés sous conditions :

- Parmi les constructions à usage d'habitation, la sous-destination suivante :
 - o Les logements sous condition qu'il s'agisse :
 - d'aménagement de combles dans le volume existant ou en surélévation-
 - d'extension en rez-de-chaussée d'une construction existante dans une limite de 30 m² de surface de plancher.
- Parmi les constructions à usage de commerce et activités de services, la sous-destination suivante :
 - o Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les abris de jardin dans la limite de 10 m² par logement.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

1. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante augmentée de 30 m² au maximum et sous réserve de ne pas dépasser 50% de la surface non bâtie existante.

2. La hauteur des constructions

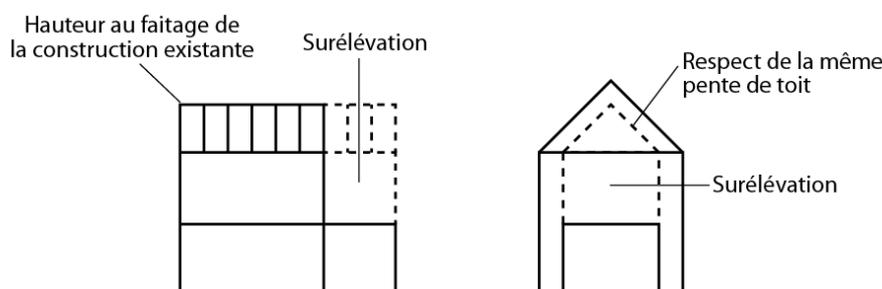
Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

Règles générales :

En cas d'extension, la hauteur est limitée à 2,7 m à l'égout et 4 m au faîtage.

Lorsque, sur la parcelle, les constructions existantes sont de hauteurs différentes, la surélévation est autorisée jusqu'à la hauteur au faîtage de la construction existante la plus haute et sous réserve de respecter la même pente de toit.



Règle particulière :

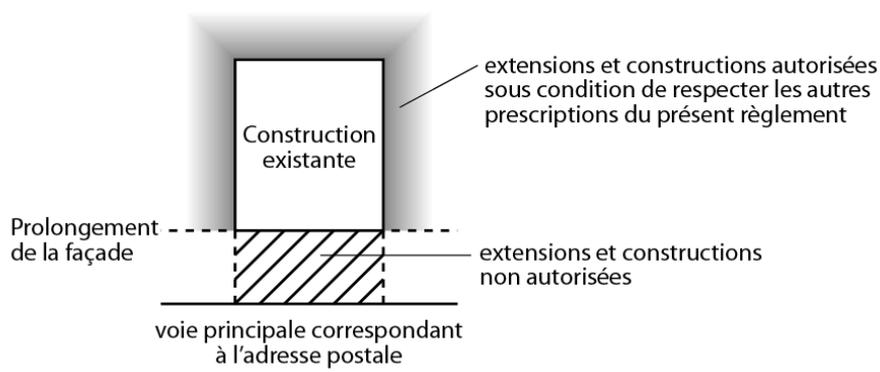
La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 3m.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Règle générale :

En vis-à-vis de la voie principale correspondant à l'adresse postale, sont uniquement admises :

- l'implantation d'éléments de type marquises, auvents, etc. et les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (électricité, gaz...).
- Les extensions de la construction existante dans le prolongement de la façade ou en surélévation et sous condition de respecter les autres prescriptions du présent règlement.



Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

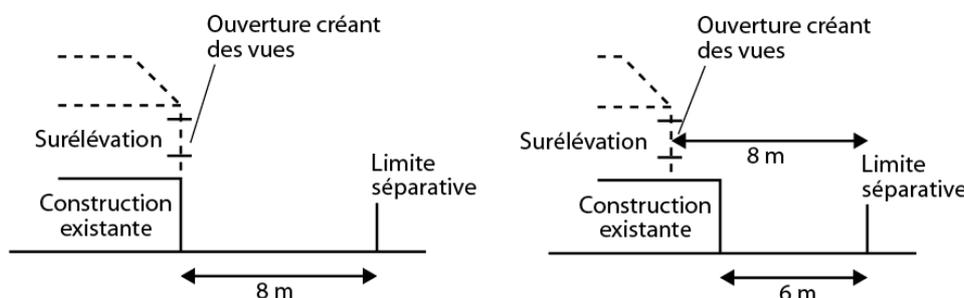
En cas de retrait les dispositions suivantes s'appliquent :

- Dans le cas de la réalisation d'un abri de jardin :

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, ne peut pas être inférieure à 1m.

- Dans le cas d'une surélévation :

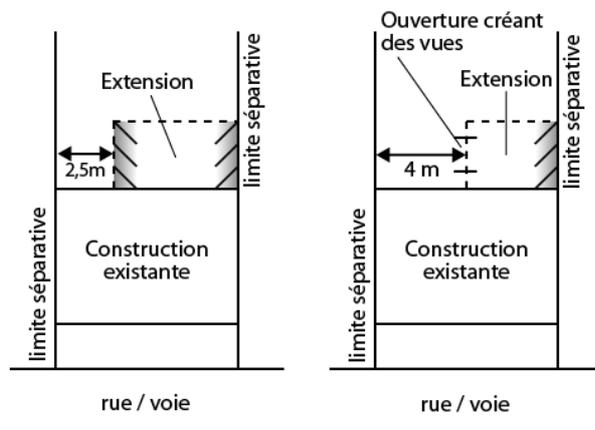
La surélévation doit être faite dans le prolongement ou en retrait de la façade existante. Dans tous les cas, lorsque cette surélévation comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement de tout point de la surélévation au point le plus proche de la limite séparative, ne peut pas être inférieure à 8m.



- Dans le cas d'une extension en rez-de-chaussée :

- o Pour les façades situées dans le prolongement de la construction existante (en limite ou en retrait) : elles s'implantent en respectant l'implantation de la construction. Toutefois aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée à moins de 4 m de la limite séparative en vis-à-vis.

- Pour les façades non situées dans le prolongement de la construction existante : elles s'implantent à 2,5 m minimum de la limite s'il n'y a pas d'ouverture créant des vues directes et à 4 m minimum de la limite s'il y a des ouvertures créant des vues directes.



Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades, des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes. Toutefois, dans le cas où une façade comporte déjà une ouverture créant des vues sans être conforme avec les dispositions ci-dessus, il pourra être créé une nouvelle ouverture sur cette même façade.

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 3, « *l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques* », ci-dessus, s'appliquent.

5. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les abris de jardin ne peuvent pas être implantés entre la construction principale et la voie principale correspondant à l'adresse postale.

Paragraphe 2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Règles générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les constructions existantes :

Les travaux et modifications devront conserver l'architecture d'origine des constructions.

Les extensions :

Les extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction existante. Elles seront réalisées soit en reprenant l'architecture de la construction d'origine (matériaux, menuiseries), soit en utilisant une architecture de type véranda.

Les surélévations :

Les surélévations de toiture doivent être traitées avec soin et réalisées de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction.

Les abris de jardin :

Les abris de jardin doivent être réalisés de préférence en bois. Il convient d'aménager leurs abords en plantant des arbustes de manière à limiter au maximum leur impact dans l'environnement.

Les toitures :

Les toitures devront présenter un aspect harmonieux avec les toitures existantes.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux précaires ou inadaptés au bâti de type : bardages métalliques ou PVC, bardeau bitumineux, plaque de fibrociment est interdite.

Les édicules techniques, conduits, etc. installés en façade seront encastrés et les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

En cas de ravalement, les teintes neutres et très claires seront privilégiées, d'aspect lisse et mat.

Eléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle,... est préconisée.

Les clôtures :

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Sur les rues, les dispositifs de clôtures sont les suivants :

- Un mur de maçonnerie enduit ou en pierre d'1,5 m de haut maximum avec chaperon. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès),
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale, doublé d'un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures - en particulier plastique, brande de bruyères, canisses... - est interdite. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,6 m. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

Les clôtures sur les limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m au-dessus du sol naturel. Les murs de maçonnerie devront être enduits.

En limite séparative, les clôtures permettant le passage de la petite faune doivent être favorisées, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 10 cm au bas de la clôture.

L'utilisation de plaques de béton ou en plastique est interdite pour les clôtures de toute nature.

Les portails et portillons ne devront avoir qu'une seule courbe ou seront horizontaux.

Les antennes paraboliques et climatiseur :

Les antennes et les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les performances énergétiques et environnementales :

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Règles générales :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces perméables de pleine terre sur 70 % minimum de leur superficie.

Les espaces éco-aménageables sur dalle, les toitures végétalisées et les espaces de stationnement enherbés peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison des coefficients suivants :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient de 1
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m : coefficient de 0,90
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 m : coefficient de 0,80
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m : coefficient de 0,50
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m : coefficient de 0,70
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m : coefficient de 0,30
- Murs végétalisés : coefficient de 0,20

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Règle particulière :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme:

Pour les espaces répertoriés comme éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation.

Paragraphe 4 : stationnement

Règle générale :

Le nombre de places de stationnement existantes doit être conservé.

Règle particulière :

Toutefois, pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre m² de surface de plancher ou de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux des piscines : les eaux de vidange des piscines publiques ou privées sont considérées comme des eaux claires pouvant être rejetées au collecteur des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux se fera exclusivement par temps sec de manière à limiter la surcharge des collecteurs d'eaux pluviales par temps de pluie et après déchloration. Les eaux de lavage des piscines et de lavage des filtres sont des eaux usées.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m² par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

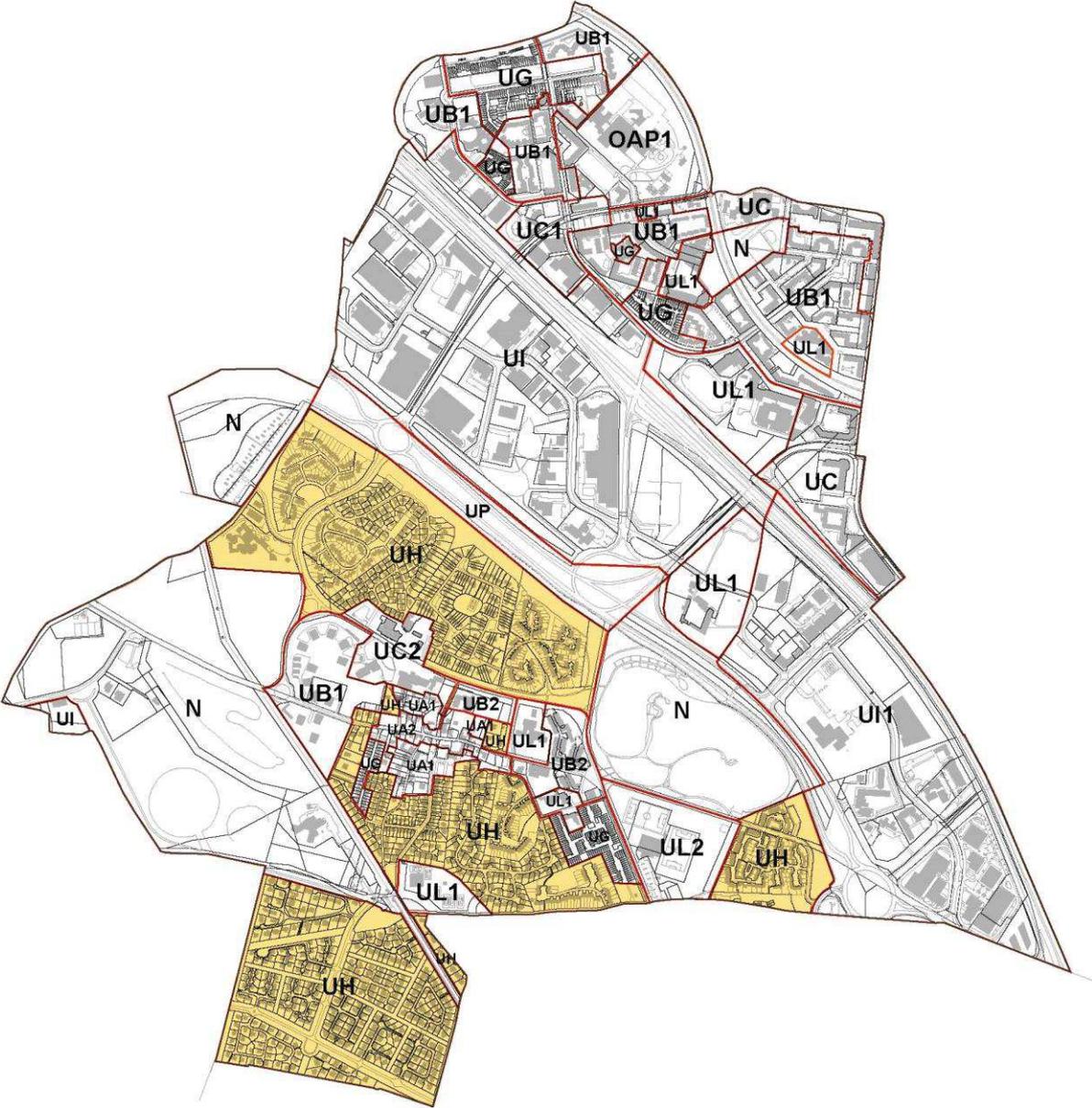
Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Déchets :

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal des déchets.

ZONE UH

La zone UH correspond aux quartiers pavillonnaires du Centre.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : destinations, sous destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisées

Sont autorisés :

- Parmi les constructions à usage d'habitation, la sous-destination suivante :
 - o Les logements
- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Paragraphe 2 : destinations, sous destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités interdites ou soumises à des conditions particulières

Sont interdits :

- Parmi les constructions à usage d'habitation, la sous-destination suivante :
 - o L'hébergement
- Parmi les constructions à usage de commerce et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - o L'artisanat et commerce de détail
 - o Les cinémas
 - o La restauration
 - o Les commerces de gros
 - o L'hébergement hôtelier et touristique
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières
- L'ensemble des constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- Le stationnement des caravanes et les campings au sens de l'article R.111-47 du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisir au sens de l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés sous conditions :

- Parmi les constructions à usage de commerce et activités de services, la sous-destination suivante :
 - o Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

1. L'emprise au sol des constructions

Règle générale :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière.

Règle particulière :

A l'intérieur de l'emprise maximale fixée ci-dessus, l'emprise totale des constructions annexes de toute nature (garages, abris de jardins...) ne peut excéder 50 m².

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.

2. La hauteur des constructions

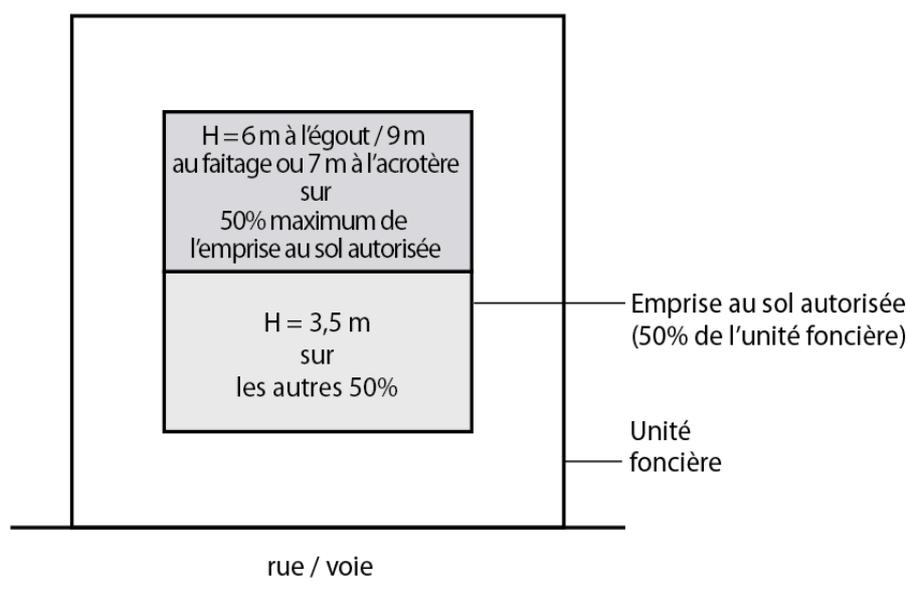
Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

Règles générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 6 m à l'égout et 9 m au faitage, ou 7 m à l'acrotère, sur 50% maximum de l'emprise au sol autorisée
- à 3,5 m sur les autres 50 %



Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle imposée ci-dessus, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3 m à l'égout et 4,5 m au faîtage.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**Règle générale :**

Les constructions doivent être en retrait avec un minimum de 5m.

Règles particulières :

Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 5 m de l'alignement, sa surélévation ou son extension, dans le prolongement de l'existant est admise.

En complément de la règle de recul minimal de 5m figurant ci-dessus, l'implantation des constructions doit être prévue en harmonie avec la localisation des constructions voisines.

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le recul minimum de 5m fixé ci-dessus n'est imposé que sur la voie depuis laquelle se fait l'accès. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.

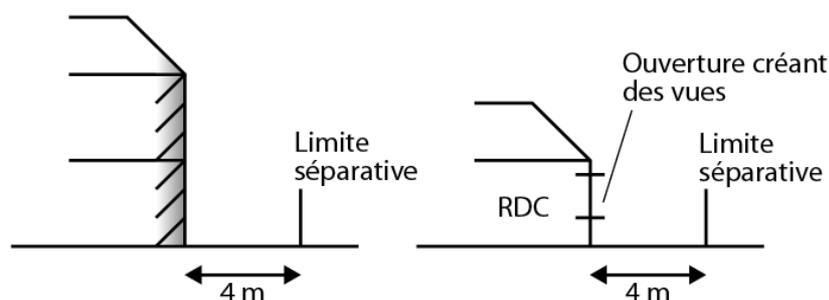
Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Règles générales :**

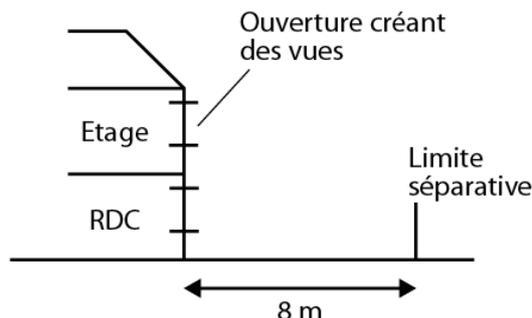
Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait les dispositions suivantes s'appliquent :

- La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, ne peut pas être inférieure à 4 m :
 - o lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.
 - o lorsque la façade (ou partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes sous condition qu'il s'agisse uniquement d'un rez-de-chaussée.



- La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, ne peut pas être inférieure à 8m lorsque la façade (ou partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.



Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades, des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes. Toutefois, dans le cas où une façade comporte déjà une ouverture créant des vues sans être conforme avec les dispositions ci-dessus, il pourra être créé une nouvelle ouverture sur cette même façade.

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante.

Les travaux d'extensions, dans le prolongement d'une façade existante ne respectant pas les dispositions figurant ci-dessus, peuvent être réalisés sous réserve de ne pas excéder 10 mètres de long au total (façade existante + extension), auxquels peuvent s'ajouter un prolongement de 4 mètres d'une hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres. Toutefois, aucune ouverture créant des vues directes nouvelle ne peut être créée.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 3, « *l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques* », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées :

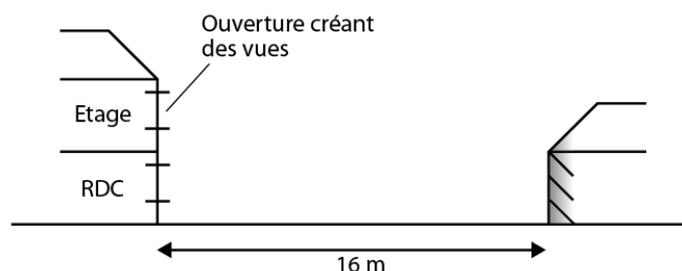
- Sur les limites séparatives à condition que leur hauteur à l'égout n'excède pas 2,6 m et que leur hauteur, sur la ou les limites séparatives, n'excède pas 2,6 m.
- En retrait des limites avec un minimum d'1 m.

5. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

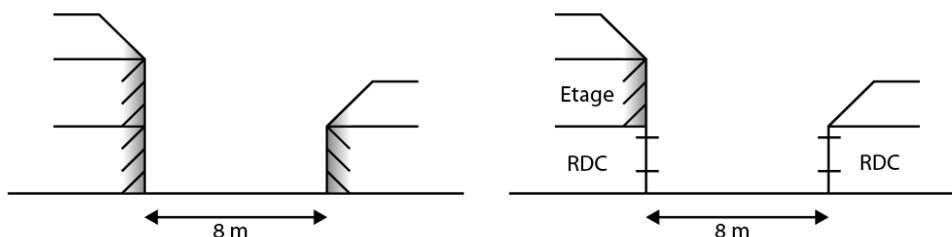
Règles générales :

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 16 m si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes.



- 8 m si aucune des façades ne comporte des ouvertures créant des vues directes ou si la façade (ou partie de façade) qui comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes est un rez-de-chaussée.



Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes (garage, cellier, abri de jardin, chaufferie) et/ou les ouvrages techniques.

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante.

Paragraphe 2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Règles générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les toitures :

Pour les toitures en pente, les matériaux suivants doivent être utilisés : tuiles, ardoise, zinc. L'utilisation du bardage bois est admise pour les abris de jardin.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Tout autre matériau présentant un aspect différent est interdit en particulier le bac acier, le bardeau bitumineux (Shingle, etc.) et les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc.

Les façades :

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux précaires ou inadaptés au bâti de type : bardages métalliques ou PVC, bardeau bitumineux, plaque de fibrociment est interdite.

Les édicules techniques, conduits, etc. installés en façade seront encastrés et les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

En cas de ravalement, les teintes neutres et très claires seront privilégiées, d'aspect lisse et mat.

Eléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle,... est préconisée.

Les clôtures :

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Sur les rues, les dispositifs de clôtures sont les suivants :

- Un mur de maçonnerie enduit ou en pierre d'1,5 m de haut maximum avec chaperon. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès),

- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale, doublé d'un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures - en particulier plastique, brande de bruyères, canisses... - est interdite. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,6 m. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

Les clôtures sur les limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m au-dessus du sol naturel. Les murs de maçonnerie devront être enduits.

En limite séparative, les clôtures permettant le passage de la petite faune doivent être favorisées, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 10 cm au bas de la clôture.

L'utilisation de plaques de béton ou en plastique est interdite pour les clôtures de toute nature.

Les antennes paraboliques et climatiseur :

Les antennes et les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les bâtiments annexes :

L'aspect extérieur des bâtiments annexes sera traité avec le même soin et en harmonie avec les constructions principales (formes, nature des matériaux, aspect des finitions, etc.). Seuls les petits édifices, type cabane de jardin, appenti, inférieur à 10m² pourront présenter un aspect différent, toutefois en évitant un bardage métallique.

Les performances énergétiques et environnementales :

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Règles générales :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces perméables de pleine terre sur 70 % minimum de leur superficie.

Les espaces éco-aménageables sur dalle, les toitures végétalisées et les espaces de stationnement enherbés peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison des coefficients suivants :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient de 1
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m : coefficient de 0,90
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 m : coefficient de 0,80
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m : coefficient de 0,50
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m : coefficient de 0,70
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m : coefficient de 0,30
- Murs végétalisés : coefficient de 0,20

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Règle particulière :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme:

Pour les espaces répertoriés comme éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation.

Paragraphe 4 : stationnement

Règles générales :

Les prescriptions en matière de stationnement automobile :

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues motorisés, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est imposé la réalisation de 1,65 place de stationnement par logement. En cas de décimale, ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Pour les immeubles d'habitation, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les constructions comportant plus de 2 logements :

L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie de 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

Règle particulière :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par l'extension d'une construction existante ne dépassant pas 25 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre m² de surface de plancher ou de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux des piscines : les eaux de vidange des piscines publiques ou privées sont considérées comme des eaux claires pouvant être rejetées au collecteur des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux se fera exclusivement par temps sec de manière à limiter la surcharge des collecteurs d'eaux pluviales par temps de pluie et après déchloration. Les eaux de lavage des piscines et de lavage des filtres sont des eaux usées.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m² par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

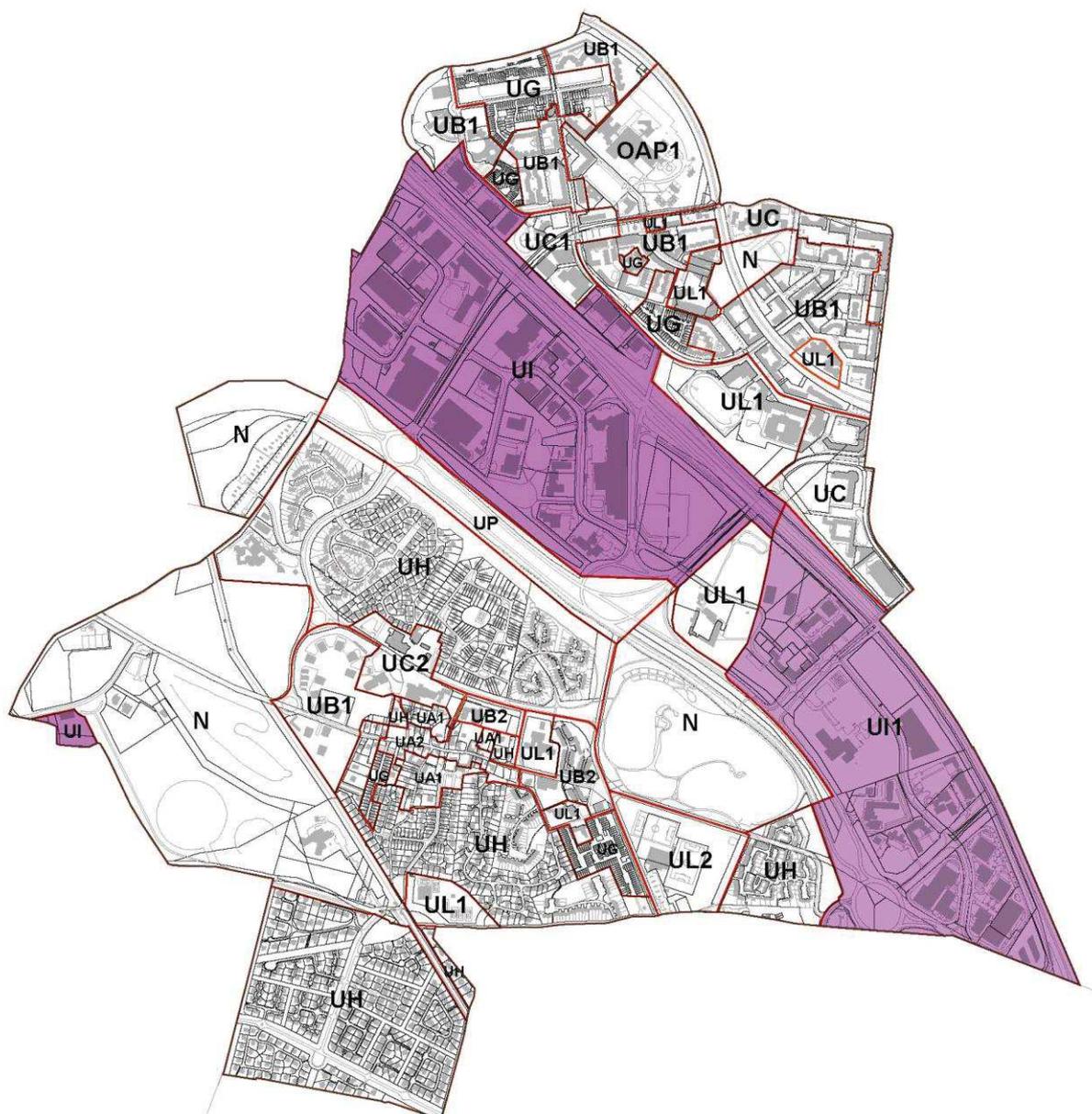
Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Déchets :

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal des déchets.

ZONE UI

La zone UI correspond aux secteurs d'activités économiques.
Le sous-secteur UI1 regroupe la partie sud de la zone d'activité sur laquelle des hébergements hôteliers sont implantés.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : destinations, sous destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisées

Sont autorisés :

- Parmi les constructions à usage de commerces et activités de services :
 - o Les commerces de gros.
- Parmi les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - o Les locaux et bureaux des administrations publiques.
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques.
 - o Les établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale.
 - o Les salles d'arts et de spectacles.
 - o Les équipements sportifs.

Rappel : les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages d'infrastructures sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :
 - o Les industries

Paragraphe 2 : destinations, sous destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités interdites ou soumises à des conditions particulières

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation sauf celles liées au gardiennage des constructions autorisées dans la zone.
- Les constructions à destination de commerces et activités de services suivantes :
 - o Le commerce de détail
 - o Les cinémas
 - o La restauration
- Parmi les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - o Les autres équipements recevant du public.
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.
- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :
 - o Les centres de congrès et d'exposition.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux visés au paragraphe 1.
- Le stationnement des caravanes et les campings au sens de l'article R.111-47 du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisir au sens de l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation sous condition d'être liées au gardiennage des constructions autorisées dans la zone.
- Parmi les constructions à usage de commerces et activités de services :
 - o L'artisanat sous condition de ne pas être implanté le long de l'avenue de l'Orme à Martin.
 - o Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 - o Dans le sous-secteur UI1, l'hébergement hôtelier et touristique.
- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :
 - o Les entrepôts sous réserve que les modalités d'exercice de cette activité soient compatibles avec le caractère de l'unité foncière, avec les caractéristiques du réseau viaire du secteur, avec la nature et le fonctionnement des activités existantes dans le secteur et ses abords, et qu'ils ne soient pas implantés sur les terrains ayant une façade sur l'avenue de l'Orme à Martin.
 - o Les bureaux. Toutefois, le long de l'avenue de l'Orme à Martin, ils devront être réalisés en étage et non en RDC.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que les nuisances qui peuvent en découler soient compatibles avec le fonctionnement des activités existantes dans le secteur et ses abords, ainsi qu'avec la proximité de secteurs résidentiels, et qu'elles ne soient pas implantées sur les terrains ayant une façade sur l'avenue de l'Orme à Martin.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.
- Les dépôts à l'air libre exercés en complément de l'activité principale non visibles depuis le domaine public et entourés d'un écran végétal, à condition qu'il ne s'agisse pas de dépôts de déchets, d'ordures ménagères, de déchets industriels, de combustibles ou d'autres résidus urbains et qu'ils ne soient pas implantés le long de l'avenue de l'Orme à Martin.
- Par rapport à l'A6, les constructions devront se conformer aux normes d'isolation phonique en vigueur.
- Les constructions, les ouvrages et les installations et infrastructures de transports ferroviaires nécessaires à la réalisation du projet de Tram 12 Express
- Les dépôts temporaires de matériaux divers exclusivement liés à la réalisation du Tram 12 Express

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

1. L'emprise au sol des constructions

Règle générale :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière.

Règle particulière :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.

2. La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 m.

Règles particulières :

La disposition figurant ci-dessus ne s'impose pas aux travaux de réhabilitation, de reconstruction après sinistre et de rénovation des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à 21 m, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la hauteur.

La hauteur minimale des constructions est fixée à 9 m dans une bande de 20 mètres mesurée parallèlement à la limite de la parcelle avec l'avenue de l'Orme à Martin.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Règles générales :

Si l'accotement est inférieur à 6 m entre la chaussée et l'alignement, un retrait de 4 m minimum est imposé à toute construction. Si l'accotement est supérieur ou égal à 6 m, aucun retrait n'est exigé.

Le long de l'avenue de l'Orme à Martin, et des emprises publiques côté futur Tram 12 Express, les constructions devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de 4 m minimum.

Règle particulière :

En cas d'impossibilités technique, ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques annexes, notamment aux ouvrages et installations nécessaires aux concessionnaires de réseaux ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure comme le Tram 12 Express.

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante.

Par rapport à l'autoroute A6, les constructions devront se conformer aux normes d'isolation phonique en vigueur.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, pour les terrains ayant une façade sur l'avenue de l'Orme à Martin, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait les dispositions suivantes s'appliquent :

- La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade et ne peut être inférieure à 5 m.

En dehors des terrains ayant une façade le long de l'avenue de l'Orme à Martin, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve que la construction s'adosse à une construction mitoyenne et en habille l'héberge ou qu'il s'agisse de locaux techniques annexes.

Règles particulières

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante.

Les locaux techniques et les locaux annexes doivent, de préférence, être situés à l'intérieur des bâtiments principaux. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, ils peuvent faire l'objet de constructions annexes. Dans ce cas, leur implantation ne doit pas se faire côté voie d'adressage, et doit respecter les dispositions suivantes :

- En retrait des limites séparatives, avec un retrait de 5 m minimum
- Sur les limites séparatives, à condition que leur hauteur à l'égout n'excède pas 3 m et que leur hauteur sur la ou les limites séparatives, n'excède pas 3 m

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

5. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 5 m.

Règles particulières

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation, ou d'isolation par l'extérieur, des constructions existantes.

Les règles fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Paragraphe 2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

La dimension urbaine du projet (situation, gabarit, volumétrie, aspect extérieur, rythme et modénatures ou coloration des façades des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier) doit être étudiée de manière à :

- assurer une bonne insertion du projet dans son environnement naturel et urbain.
- constituer une amélioration de la qualité urbaine et paysagère de la zone.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si l'un des critères précités est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le parti architectural doit tendre vers la simplicité des volumes, compatibles avec l'unité et l'harmonie d'ensemble du projet, qu'il s'agisse d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments à vocations différentes et situés sur une même parcelle. Le choix des matériaux et de leur mise en œuvre, et du rythme de la construction devra être traité avec soin.

Les différents murs d'un bâtiment, y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent être construits avec des matériaux de même nature ou cohérents entre eux.

Les matériaux :

La construction visera, grâce à la mise en œuvre des matériaux pérennes et à leur mise en œuvre, à l'intérêt et à la qualité architecturale durable du projet.

Il sera utilisé des matériaux nobles tels que la brique, le verre, le béton teinté dans la masse ou gravillonné, en éléments préfabriqués ou banchés ou l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Les matériaux précaires et de fortune (les tôles ondulées par exemple) sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux de construction bruts, tels que les blocs de béton ou de parpaings..., destinés à recevoir une finition (enduits, couche de peinture ou bardage par exemple) ne sont pas autorisés sans mise en œuvre de cette finition.

Les toitures :

Les toitures terrasses sont à privilégier. Dans le cas de toitures en pente, elles doivent de préférence être dissimulées des vues extérieures par un acrotère horizontal.

Toutefois, d'autres dispositions pourront être envisagées si elles permettent une meilleure intégration.

En cas de toitures terrasse surplombées par d'autres constructions ou partie d'immeuble, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.

Les façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les façades en vis-à-vis des voies, du futur Tram 12 Express, ou encore de l'autoroute A6, doivent être traitées comme des façades nobles avec des matériaux de qualité (brique, bois, verre, béton teinté, etc.). Les matériaux doivent être choisis parmi les matériaux naturels (pierre, bois...) ou le verre et produits verriers. La mise en œuvre de façades végétalisées peut être envisagée.

L'utilisation de plusieurs matériaux sur une même façade est préconisée en limitant leur nombre à deux ou trois.

Pour les enduits ou bardage les couleurs sombres ou non vives de type gris ou « taupes » sont préconisés avec l'utilisation ponctuelle de couleurs vives pour marquer les détails architecturaux.

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Les enseignes seront apposées sur la façade et non en élévation au-dessus du volume. Par leur taille, leur graphisme et leurs couleurs elles devront s'harmoniser avec l'esthétique de la façade sur laquelle elles sont apposées.

Les décors lumineux et les peintures fluorescentes sont interdits.

Les clôtures :

Le long de l'avenue de l'Orme à Martin, les clôtures doivent être composées d'un ensemble, dont la hauteur totale ne devra pas excéder 2 m, constitué d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 0,5 m surmonté d'un barreaudage de couleur foncée.

Le long du futur Tram 12 Express, seront privilégiés des plantations. Les clôtures pleines sont interdites.

Sur le reste de la zone, aucune obligation de clôture n'est faite et des plantations pourront en tenir lieu.

Elles devront être établies de manière à ce qu'elles ne constituent aucune gêne pour la circulation publique, notamment par la diminution de la visibilité aux abords des carrefours et aux sorties des établissements.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m en limite du domaine public avec moins de 0,5 m de hauteur en matériau plein, le reste demeurant ajouré (haies vives, barreaudage, grillage à larges mailles,...).

Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Les bâtiments annexes :

L'aspect extérieur des bâtiments annexes sera traité avec le même soin et en harmonie avec les constructions principales.

Les performances énergétiques et environnementales :

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions générales

Les espaces libres de toutes constructions devront être aménagés avec soin et dans les conditions minimales suivantes :

- 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre, hors espaces de stationnement.
- 20% minimum de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre, de préférence dans la marge de retrait depuis les voies ou espaces publics, et bénéficiant d'un traitement paysager

Les espaces éco-aménageables sur dalle, les toitures végétalisées et les espaces de stationnement enherbés peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison des coefficients suivants :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient de 1
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m : coefficient de 0,90
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 m : coefficient de 0,80
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m : coefficient de 0,50

- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m : coefficient de 0,70
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m : coefficient de 0,30
- Murs végétalisés : coefficient de 0,20

Pour toutes les plantations il est recommandé de planter dans des proportions égales des essences d'arbres persistantes et non persistantes.

Les aires de stationnement réservées aux véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre de haute tige accolé aux stationnements, pour 4 places de stationnement.

Le talus le long de l'autoroute A6 sera planté en type forestier.

Les arbres de haute tige existants et présentant un intérêt seront sauvegardés.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Dispositions particulières

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif l'imposent.

Paragraphe 4 : stationnement

Nombre de places à réaliser

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues motorisés, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage de commerces et activités de services :
1 place de stationnement par tranche de 125 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux:
1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt :
1 place pour 125 m² de surface de plancher
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Stationnement des deux roues motorisés :

Les aires de stationnement affectées aux deux roues motorisés seront de 0,2 place pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par établissement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement sera implanté à l'arrière des constructions.

Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, des aires de stationnement et de retournement dont

les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-dessus devront être réalisées. En cas d'extension ou de transformation des bâtiments, les dispositifs de stationnement sont calculés sur la base des surfaces nouvellement créées.

Chaque opération devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité de ses besoins en stationnement (VL et PL, deux roues motorisés) du personnel, fournisseurs, clientèle, visiteurs.

La totalité des opérations de chargement, déchargement, manœuvre, devra être réalisée dans l'unité foncière sans encombrer la voie publique.

Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Les places doivent avoir une dimension minimale de 1,5 m².

Pour les immeubles de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs

Règle :

- Pour les immeubles de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à destination d'artisanat, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux roues motorisés dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre m² de surface de plancher ou de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m² par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Déchets :

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal des déchets.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : destinations, sous destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisées

Sont autorisés :

- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Rappel : les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages d'infrastructures sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Le stationnement des caravanes et les campings au sens de l'article R.111-47 R 443-1 du Code de l'Urbanisme.

Paragraphe 2 : destinations, sous destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités interdites ou soumises à des conditions particulières

Sont interdits :

- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières
- Les parcs d'attraction au sens de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisir au sens de l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les activités d'entrepôts, le traitement des déchets, ordures ménagères, déchets industriels banaux ou autres résidus urbains.
- Les dépôts de véhicules avec ou sans vente y compris s'ils ne constituent pas l'activité principale exercée sur l'unité foncière.
- Les stations de lavage ou de distribution de carburant exercées à titre d'activité principale sur l'unité foncière.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sous condition d'être liées à la vocation de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation sous condition d'être liées au gardiennage des constructions autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage de commerces et activités de services sous condition d'être liées à la vocation de la zone.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- Les constructions, les ouvrages et les installations et infrastructures de transports ferroviaires nécessaires à la réalisation du projet de Tram 12 Express
- Les dépôts temporaires de matériaux divers exclusivement liés à la réalisation du Tram 12 Express

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

1. L'emprise au sol des constructions

Règles générales :

Dans le sous-secteur UL 1, il n'est pas fixé de règle.

Dans le sous-secteur UL 2, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de la surface de l'unité foncière.

2. La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) hors ouvrages techniques et autres superstructures compris.

Règles générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m à l'égout.

Règles particulières :

La règle fixée ci-dessus ne s'impose pas pour les aménagements et extensions des bâtiments existants présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée.

Dans le cas de l'extension ou de la construction de nouveaux bâtiments, la hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5m.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante.

Dans une bande de 75 m par rapport à l'axe de l'autoroute, seules les installations suivantes sont autorisées : entrepôts, parcs de stationnement, voiries, protections phoniques.

Dans une bande comprise entre 75 et 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute, toutes les constructions sont autorisées à l'exception des logements. Ces constructions doivent bénéficier d'une protection phonique.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades, des constructions existantes.

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 3, « *l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques* », ci-dessus, s'appliquent.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

5. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale :

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4m.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur, des constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

Paragraphe 2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Règles générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux précaires de type : bardages métalliques ou PVC, brique de parement, bardeau bitumineux, plaque de fibrociment, revêtement grès cérame est interdite.

Les clôtures :

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Sur les rues, les dispositifs de clôtures sont les suivants :

- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale, doublé d'un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures - en particulier plastique, bande de bruyères, canisses... - est interdite. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,6 m. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).
- Les clôtures en grille ou en grillage à larges mailles doublées d'un écran végétal, d'une hauteur maximale de 2 m.

Sur les limites de propriété, les clôtures grillagées devront être doublées d'une haie végétale. Les murs de maçonnerie devront être enduits.

En limite séparative, les clôtures permettant le passage de la petite faune doivent être favorisées, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 10 cm au bas de la clôture.

L'utilisation de plaques de béton ou en plastique est interdite pour les clôtures de toute nature.

Les bâtiments annexes :

L'aspect extérieur des bâtiments annexes doit être adapté à la fonction du bâtiment (garage, abris de jardin...). L'utilisation du bardage bois est admise pour les abris de jardins.

Les performances énergétiques et environnementales :

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Règles générales :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Dans le sous-secteur UL1, les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces perméables de pleine terre sur 60 % minimum de leur superficie.

Dans le sous-secteur UL2, les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces perméables de pleine terre sur 80 % minimum de leur superficie.

Les espaces éco-aménageables sur dalle, les toitures végétalisées et les espaces de stationnement enherbés peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison des coefficients suivants :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient de 1
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m : coefficient de 0,90
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 m : coefficient de 0,80
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m : coefficient de 0,50
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m : coefficient de 0,70
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m : coefficient de 0,30
- Murs végétalisés : coefficient de 0,20

En cas de retrait depuis les voies ou emprises publiques, la marge de recul laissée libre devra être engazonnée.

Les espaces de stationnement devront être traités en espaces paysagers.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Règle particulière :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme:

Pour les espaces répertoriés comme éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation.

Paragraphe 4 : stationnement

Les prescriptions en matière de stationnement automobile :

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues motorisés, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est imposé la réalisation de 1.5 places de stationnement par logement. En cas de décimale, ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les constructions comportant plus de 2 logements :

L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie de 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

- Pour les constructions à usage d'activités économiques :

L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre m² de surface de plancher ou de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m² par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

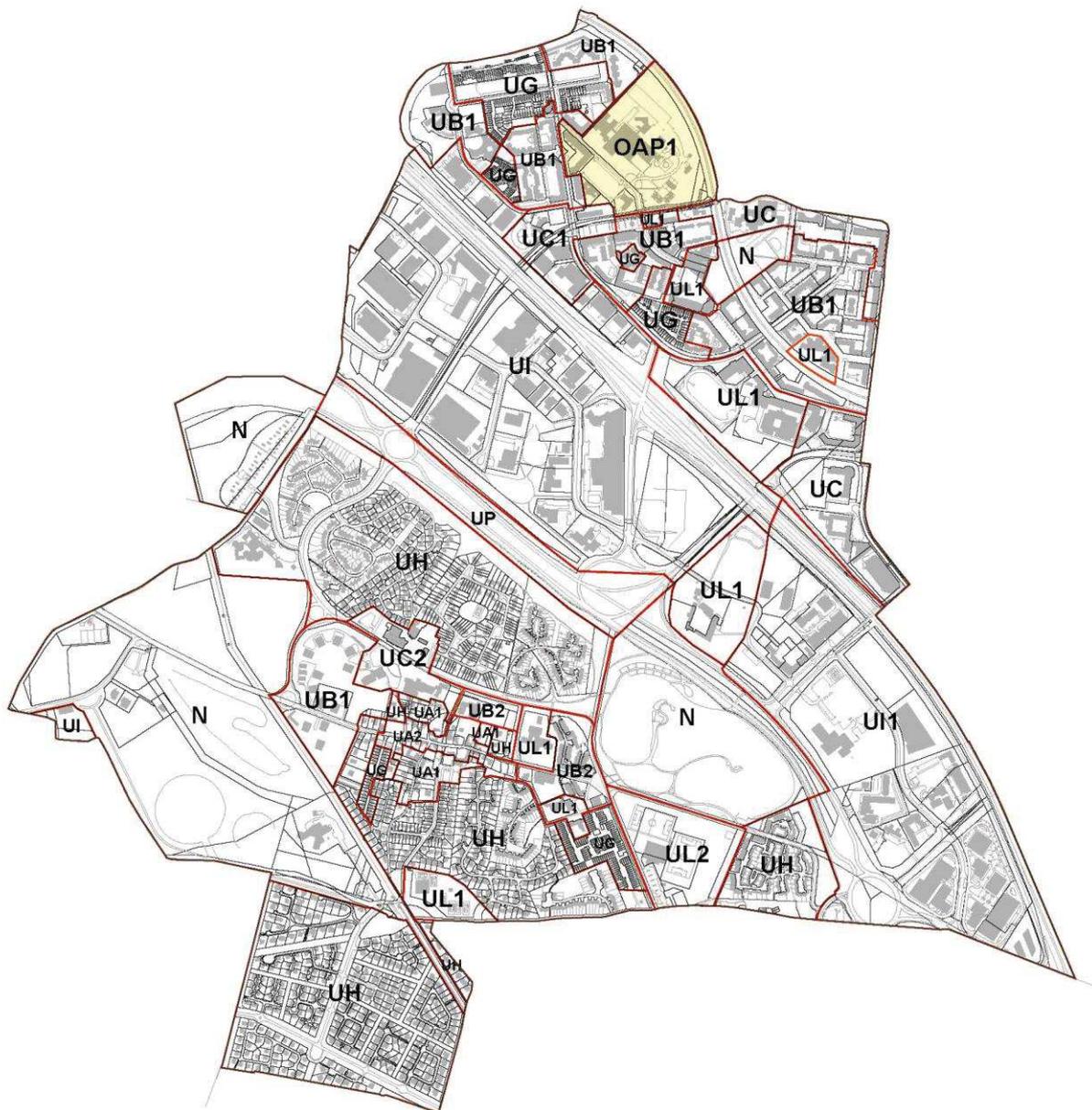
Déchets :

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal

ZONE OAP1

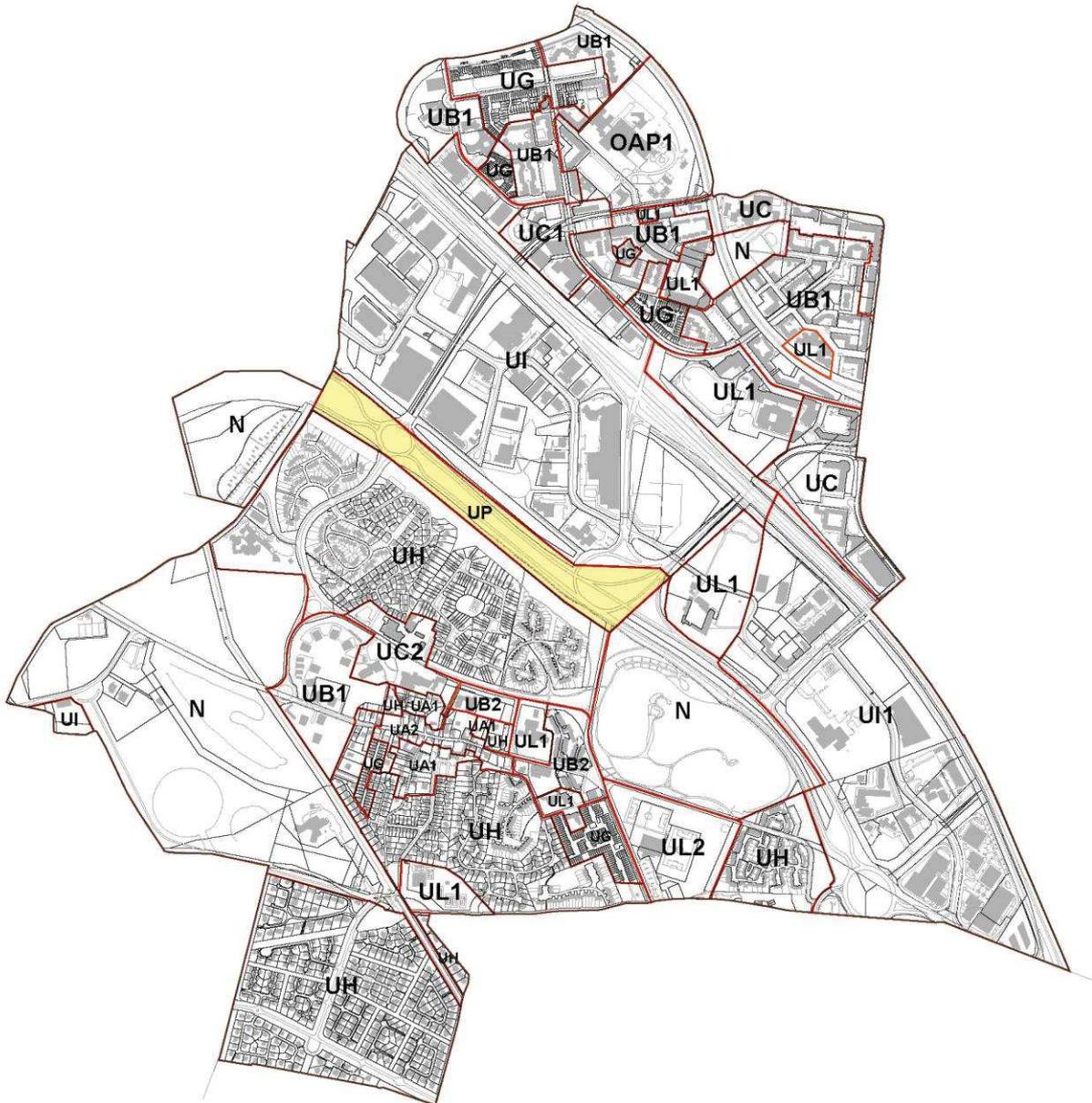
La zone OAP1 correspond au site de projet Canal Europe, situé sur l'emprise de l'ancien hôpital Louise Michel, au Canal.

Cette zone est règlementée par l'OAP n°1 « Canal Europe » dont les prescriptions et orientations sont décrites dans le document : « 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) » du présent Plan Local d'Urbanisme.



ZONE UP

La zone UP correspond au site de projet 446-Bois Briard, qui accompagne le réaménagement de la RD446 et l'arrivée du Tram 12 Express.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : destinations, sous destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisées

Sont autorisés :

- Parmi les constructions à usage d'habitation, la sous-destination suivante :
 - o Les logements
- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Paragraphe 2 : destinations, sous destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités interdites ou soumises à des conditions particulières

Sont interdits :

- Parmi les constructions à usage d'habitation, la sous-destination suivante :
 - o L'hébergement
- L'ensemble des constructions à usage de commerce et activités de services.
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.
- L'ensemble des constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- Le stationnement des caravanes et les campings au sens de l'article R.111-47 du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisir au sens de l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, les ouvrages et les installations et infrastructures de transports ferroviaires nécessaires à la réalisation du projet de Tram 12 Express
- Les dépôts temporaires de matériaux divers exclusivement liés à la réalisation du Tram 12 Express
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

1. L'emprise au sol des constructions

Règles générales :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface de l'unité foncière.

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.

2. La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

Règles générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Pour les constructions alignées sur le boulevard :
 - o En cas de toiture à pente : 12 m à l'égout et 15m au faitage.
 - o En cas de toiture terrasse : 15 m au point le plus le plus haut de la construction avec un dernier niveau qui doit être en retrait de 1,5 m minimum par rapport à l'ensemble des façades.
- Pour les constructions situées en vis-à-vis du Merlon, 6 m à l'égout et 9 m au faitage ou 7m à l'acrotère.

Règle particulière :

La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3 m à l'égout et 4,5 m au faitage.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 m.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait les dispositions suivantes s'appliquent :

- Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur de la partie la plus haute des ouvertures comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8 m.

Règle particulière :

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 3, « *l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques* », ci-dessus, s'appliquent.

5. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règles générales :

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 4 m si aucune des façades ne comporte des ouvertures créant des vues directes.
- 8 m si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes.

Règle particulière :

Les règles fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Paragraphe 2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Règles générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules

les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

L'utilisation de matériaux précaires et les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc. sont interdites.

En cas de toitures terrasse surplombées par d'autres constructions ou partie d'immeuble, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.

Les façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux précaires de type, bardages métalliques ou PVC, bardeau bitumineux, plaque de fibrociment est interdite.

Les édicules techniques, conduits, etc. installés en façade seront encastrés et les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Eléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle,... est préconisée.

Les clôtures :

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Sur les rues, les dispositifs de clôtures sont les suivants :

- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale, doublé d'un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures - en particulier plastique, brande de bruyères, canisses... - est interdite. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,6 m. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

Les clôtures sur les limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m au-dessus du sol naturel. Les murs de maçonnerie devront être enduits.

En limite séparative, les clôtures permettant le passage de la petite faune doivent être favorisées, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 10 cm au bas de la clôture.

L'utilisation de plaques de béton ou en plastique est interdite pour les clôtures de toute nature.

Les antennes paraboliques et climatiseur :

Les antennes et les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les bâtiments annexes :

L'aspect extérieur des bâtiments annexes sera traité avec le même soin et en harmonie avec les constructions principales (formes, nature des matériaux, aspect des finitions, etc.). Seuls les petits édifices, type cabane de jardin, appenti, inférieur à 10m² pourront présenter un aspect différent, toutefois en évitant un bardage métallique.

Les performances énergétiques et environnementales :

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Règles générales :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces perméables de pleine terre sur 60 % minimum de leur superficie.

Les espaces éco-aménageables sur dalle, les toitures végétalisées et les espaces de stationnement enherbés peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison des coefficients suivants :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient de 1
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m : coefficient de 0,90
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 m : coefficient de 0,80
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m : coefficient de 0,50
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m : coefficient de 0,70
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m : coefficient de 0,30
- Murs végétalisés : coefficient de 0,20

En cas de retrait depuis les voies ou emprises publiques, la marge de recul laissée libre devra être engazonnée.

Les aires de stationnement réservées aux véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre de haute tige accolé aux stationnements, pour 4 places de stationnement.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Règle particulière :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Pour les espaces répertoriés comme éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation.

Paragraphe 4 : stationnement

Les prescriptions en matière de stationnement automobile :

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues motorisés, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est imposé la réalisation de 1,5 place de stationnement par logement. En cas de décimale, ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Pour les immeubles d'habitation, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les constructions comportant plus de 2 logements :

L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie de 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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre m² de surface de plancher ou de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m² par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Déchets :

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal et en particulier les constructions à destination d'habitation de 10 logements et plus devront comporter :

- un local de stockage, selon les dimensions indiquées dans le Règlement de Collecte intercommunal, qui servira au minimum à gérer les encombrants
- pour la collecte des ordures ménagères, des conteneurs enterrés, dans certains secteurs, et selon les dispositions, indiqués dans le Règlement de Collecte intercommunal

ZONE N

La zone N correspond à l'ensemble des espaces de la commune à vocation naturelle.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : destinations, sous destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisées

Sont autorisés :

- Les aménagements et travaux nécessaires à l'entretien, à la gestion et au fonctionnement des installations et constructions existantes.
- Les extensions des constructions existantes.
- Les annexes.

Paragraphe 2 : destinations, sous destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités interdites ou soumises à des conditions particulières

Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation du sol, sauf ceux visés au paragraphe précédent.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics suivantes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Les aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils concernent l'accueil du public, l'aménagement d'aires de jeux, la réalisation de cheminements piétons et cyclistes.

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

1. L'emprise au sol des constructions

Règle générale :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface de l'unité foncière.

Pour les locaux, bureaux et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la surface de l'unité foncière.

Règle particulière :

Dans le cas où les constructions existantes atteignent déjà ce seuil, les extensions sont autorisées :

- dans la limite de + 20% d'emprise au sol.
- et sous réserve de ne pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

2. La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,5 m.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 m.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait.

Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à la limite avec une autre zone, un retrait est imposé.

En cas de retrait, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée au point le plus haut de la façade, sans pouvoir être inférieure à 4m.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 3, « *l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques* », ci-dessus, s'appliquent.

5. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ce point n'est pas règlementé.

Paragraphe 2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Règles générales :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les espaces de stationnement devront être traités en espaces paysagers.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'un passage d'une hauteur de 10 cm au bas de la clôture.

Règle particulière :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Pour les espaces répertoriés comme éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation.

Paragraphe 4 : stationnement

Règles générales :Les prescriptions en matière de stationnement automobile :

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues motorisés, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

La création d'un espace dédié aux vélos est imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle particulière :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par l'extension d'une construction existante, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre m² de surface de plancher ou de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m² par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal des déchets.

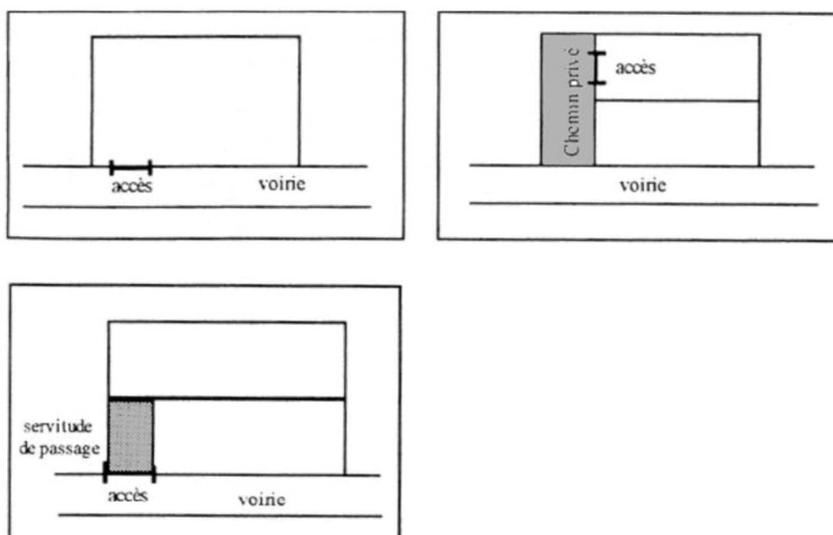
DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc.
- une construction non contiguë à une construction principale.

Clôture :

Une clôture sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Constructions nécessaires aux services publics :

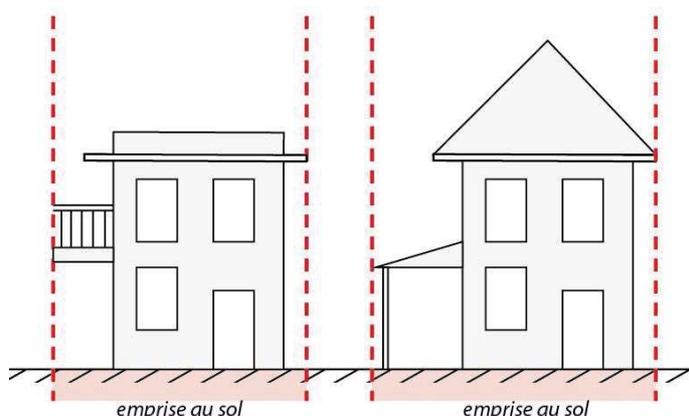
Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme.

Emplacement réservé :

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R.420-1 du Code de l'Urbanisme). Les sous-sols des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Espace Boisé Classé :

Protection particulière instituée par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espaces Paysagers Remarquables :

Protection particulière instaurée au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces. Ces espaces sont matérialisés sur le document graphique.

Façade :

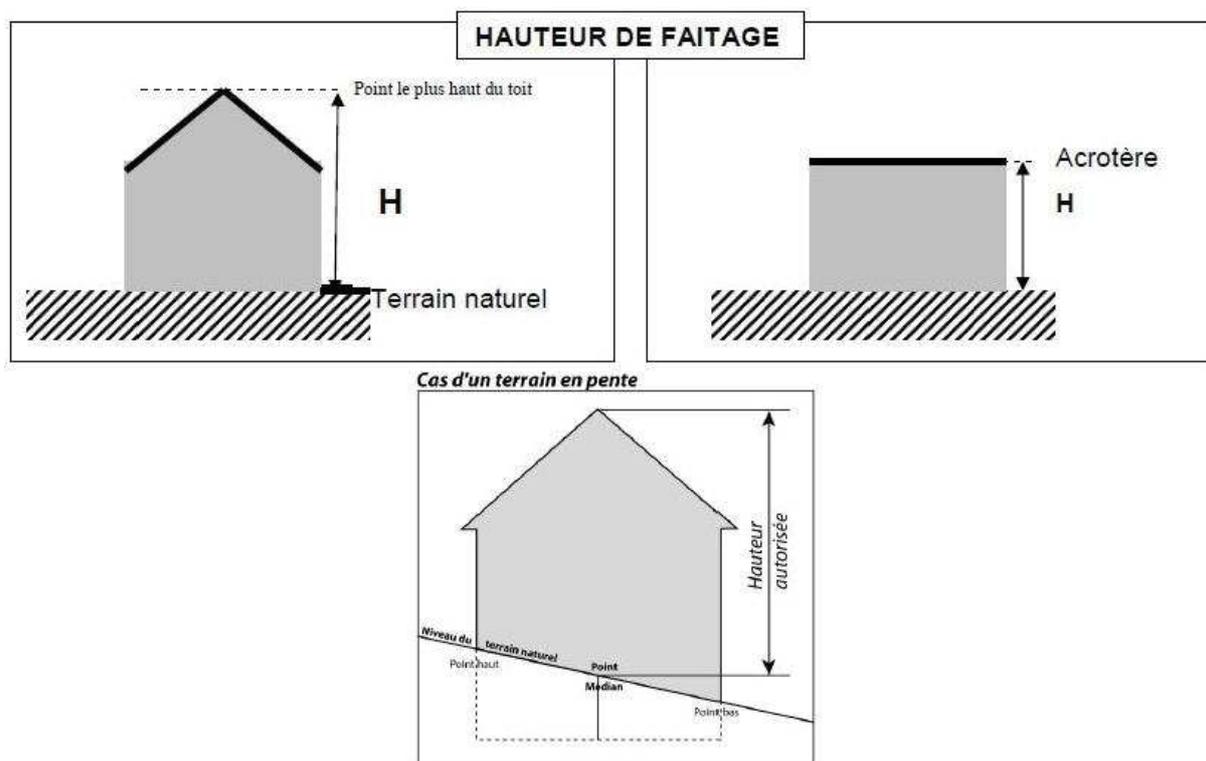
Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, cheminées exclues, par rapport au terrain naturel (cf. schéma ci-dessous).

Hauteur à l'égout :

Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel. Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures par rapport au terrain naturel (cf. schéma ci-dessous).



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout, faîtage et / ou acrotère) est mesurée au point médian de la construction (cf. schéma ci-dessus).

Installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes.

Installations classées :

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.
-

Lotissement :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. (article L.442-1 du Code de l'Urbanisme)

Marge de recul ou de retrait :

Distance de retrait imposée par le chapitre 2 (caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères) du présent règlement entre les façades d'une construction et, la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public, la limite de parcelle et une autre construction-

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- Les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les balcons,
- les loggias,
- les terrasses situées à plus de 0,60m du terrain naturel,
- les lucarnes,
- les châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes ou des baies de pièces habitables au sens du présent règlement :

- Les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0.80 m par rapport au terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures de salle de bains, WC et escaliers,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les marches des escaliers,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel,
- la modification des vues directes et baies existantes ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Pour ces exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent.

Pleine terre :

Un espace de pleine terre est un en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs, n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Surface de Plancher :

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 :

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

Terrain naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

ANNEXES

Cette liste est extraite d'un document réalisé par le Département. Elle n'est pas exhaustive.

Par ailleurs, il faut aussi se référer au guide du réseau national de surveillance agrobiologique (RNSA).

Végétaux pouvant être plantés

ARBRES (hauteur à l'âge adulte > 10 m)		
Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>	calcaires
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	secs et plutôt calcaires
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	humides
Bouleau pubescent	<i>Betula alba</i>	frais à humides, plutôt acides
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	acides, plutôt secs
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	neutres
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	pauvres, sableux, acides à neutres
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	riches et frais
Chêne pubescent	<i>Quercus humilis</i>	calcaires
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	plutôt acides et secs
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	riches
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	neutres et riches
Frêne élevé	<i>Fraxinus excelsior</i>	frais à humides, terrains rudéralisés
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	acides ou calcaires, frais bien drainés
Merisier	<i>Prunus avium</i>	neutres
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>	riches et frais
Orme de montagne	<i>Ulmus glabra</i>	frais
Poirier sauvage	<i>Pyrus pyraster</i>	calcaires
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Tous types
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus acuparia</i>	acides
Tilleul à larges feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	riches et frais
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	riches, neutres ou peu calcaires
Tremble	<i>Populus tremula</i>	frais

ARBRISSEAUX (hauteur à l'âge adulte < 1 m)		
Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Ajonc nain	<i>Ulex minor</i>	humides et acides
Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i>	très acides
Callune	<i>Calluna vulgaris</i>	acides
Daphné lauréole	<i>Daphne laureola</i>	calcaires ou limoneux profonds
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	riches, neutres à calcaires
Fragon petit-houx	<i>Ruscus aculeatus</i>	assez riches, de préférence meubles
Rosier à petites fleurs	<i>Rosa micrantha</i>	calcaires ou sablo-calcaires
Rosier agreste	<i>Rosa agrestis</i>	calcaires ou sablo-calcaires
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	riches et frais
Rosier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	calcaires et secs
Rosier tomenteux	<i>Rosa tomentosa</i>	calcaires

ARBUSTES (hauteur à l'âge adulte < 10 m)		
Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	acides
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	neutres à acides
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	Tous types
Bourdaine	<i>Frangula dodonei</i>	humides, acides ou calcaires
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	humides
Cerisier de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	calcaires ou sablo-calcaires
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	calcaires
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	calcaires et riches
Épine-vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	calcaires
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>	riches en azote, neutres à calcaires
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>	modérément acides
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	calcaires
Groseillier épineux	<i>Ribes uva-crispa</i>	plutôt riches et frais
Groseillier rouge	<i>Ribes rubrum</i>	riches, frais à humides
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	acides et assez frais
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	acides et assez secs
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	calcaires
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Humus doux
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Tous types
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i>	humides
Saule à trois étamines	<i>Salix triandra</i>	humides
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	humides
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	humides
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	humides
Saule fragile	<i>Salix fragilis</i>	humides
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Tous types
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	humides
Saule roux	<i>Salix acuminata</i>	humides
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	riches
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	non acides
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	frais à humides

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Agrostis stolonifère	<i>Agrostis stolonifera</i>	Frais
Aigremoine eupatoire	<i>Agrimonia eupatoria</i>	Calcaires
Bleuet	<i>Centaurea cyanus</i>	Sols sablo-limoneux
Brachypode penné	<i>Brachypodium pinnatum</i>	Calcaires
Brome mou	<i>Bromus horeaceus</i>	Tous types
Brome stérile	<i>Bromus sterilis</i>	Tous types
Brunelle commune	<i>Prunella vulgaris</i>	Tous types
Bugle rampant	<i>Ajuga reptans</i>	Tous types
Campanule raiponce	<i>Campanula rapunculus</i>	Secs
Cardamine des prés	<i>Cardamine pratensis</i>	Humides
Cardère sauvage	<i>Dipsacum fullonum</i>	Riches, frais
Carotte sauvage	<i>Daucus carota</i>	Meubles
Centaurée des prés	<i>Centaurea thuillieri</i>	Tous types
Centaurée jacée	<i>Centaurea jacea</i>	Frais
Centaurée scabieuse	<i>Centaurea scabiosa</i>	Calcaires
Chicorée sauvage	<i>Cichorium intybus</i>	Calcaires
Compagnon blanc	<i>Silene alba</i>	Calcaires
Coronille bigarrée	<i>Securigera varia</i>	Calcaires
Dactyle aggloméré	<i>Dactylis glomerata</i>	Tous types
Digitale pourpre	<i>Digitalis purpurea</i>	Acides
Épilobe en épi	<i>Epilobium angustifolium</i>	Frais, siliceux
Ficaire printanière	<i>Ranunculus ficaria</i>	Riches et frais
Fromental élevé	<i>Arrhenatherum elatius</i>	Tous types
Fumeterre officinal	<i>Fumaria officinalis</i>	Tous types
Grand coquelicot	<i>Papaver rhoeas</i>	Tous types

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Grande marguerite	<i>Leucanthemum vulgare</i>	Tous types
Jacinthe des bois	<i>Hyacinthoides non-scripta</i>	Neutres
Lychnis fleurs de coucou	<i>Silene flos-cuculi</i>	Humides
Mauve musquée	<i>Malva moschata</i>	Secs
Mauve sylvestre	<i>Malva sylvestris</i>	Tous types
Millepertuis perforé	<i>Hypericum perforatum</i>	Tous types
Molène bouillon-blanc	<i>Verbascum thapsus</i>	Tous types
Mouron rouge	<i>Anagalis arvensis</i>	Argileux
Muscari à toupet	<i>Muscari comosum</i>	Calcaires
Pâquerette vivace	<i>Bellis perennis</i>	Tous types
Pâturin annuel	<i>Poa annua</i>	Tous types
Pâturin commun	<i>Poa trivialis</i>	Frais
Pâturin des prés	<i>Poa pratensis</i>	Tous types
Petite pervenche	<i>Vinca minor</i>	Riches
Potentille rampante	<i>Potentilla reptans</i>	Tous types
Renoncule rampante	<i>Ranunculus repens</i>	Frais
Salsifis des prés	<i>Tragopogon pratensis</i>	Calcaires
Sauge des prés	<i>Salvia pratensis</i>	Calcaires
Seneçon jacobé	<i>Senecio jacobea</i>	Tous types
Trèfle champêtre	<i>Trifolium campestre</i>	Tous types
Trèfle des prés	<i>Trifolium pratense</i>	Tous types
Trèfle douteux	<i>Trifolium dubium</i>	Tous types
Trèfle pied de lièvre	<i>Trifolium arvense</i>	Sableux
Verveine officinale	<i>Verbena officinalis</i>	Normaux à secs
Vesce à grappes	<i>Vicia cracca</i>	Tous types
Vipérine commune	<i>Echium vulgare</i>	Calcaires

Végétaux à ne pas planter

Nom vernaculaire	Nom latin
Alysson blanc	<i>Berteroa incana</i>
Amarante hybride	<i>Amaranthus hybridus</i>
Amarante réfléchie	<i>Amaranthus retroflexus</i>
Ambrosie à feuilles d'armoise	<i>Ambrosia artemidiifolia</i>
Arbre aux papillons	<i>Buddleja davidii</i>
Armoise des frères Verlot	<i>Artemisia verlotiorum</i>
Aster à feuilles de Saule	<i>Aster x salignus</i>
Aster de Virginie	<i>Aster novi-belgii</i>
Aster écaillé	<i>Aster squamatus</i>
Aster lancéolé	<i>Aster lanceolatus</i>
Azolla fausse-fougère	<i>Azolla filiculoides</i>
Balsamine à petites fleurs	<i>Impatiens parviflora</i>
Balsamine de Balfour	<i>Impatiens balfouri</i>
Balsamine du Cap	<i>Impatiens capensis</i>
Balsamine géante	<i>Impatiens glandulifera</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Bident à fruits noirs	<i>Bidens frondosa</i>
Bident soudé	<i>Bidens connata</i>
Brome purgatif	<i>Bromus catharticus</i>
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>
Chiendent d'eau	<i>Paspalum distichum</i>
Consoude hérissée	<i>Symphytum asperum</i>
Cytise faux-ébenier	<i>Laburnum anagyroides</i>
Élodée à feuilles allongées	<i>Elodea callitrichoides</i>
Élodée à feuilles étroites	<i>Elodea nuttallii</i>
Élodée dense	<i>Egeria densa</i>
Élodée du Canada	<i>Elodea canadensis</i>
Epilobe cilié	<i>Epilobium ciliatum</i>
Erable negundo	<i>Acer negundo</i>
Euphorbe maculée	<i>Euphorbia maculata</i>
Faux indigo	<i>Amorpha fruticosa</i>
Faux vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i>
Fraisier des Indes	<i>Duchesnea indica</i>
Griffes de sorcière	<i>Carpobrotus</i> sp.

Hélianthe vivace	<i>Helianthus x laetiflorus</i>
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>
Hydrocotyle fausse-renoncule	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>
Jussie	<i>Ludwigia peploides</i>
Lagarosiphon	<i>Lagarosiphon major</i>
Lampourde glouteron	<i>Xanthium strumarium</i>
Laurier du Caucase	<i>Prunus laurocerasus caucasica</i>
Laurier-cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Lentille d'eau minuscule	<i>Lemna minuta</i>
Lentille d'eau rouge	<i>Lemna turionifera</i>
Lilas d'Espagne	<i>Galega officinalis</i>
Ludwigie à grandes fleurs	<i>Ludwigia grandiflora</i>
Mahonia faux-houx	<i>Mahonia aquifolium</i>
Mimosa	<i>Acacia dealbata</i>
Myriophylle du Brésil	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
Onagre bisannuelle	<i>Oenothera biennis</i>
Paspale dilaté	<i>Paspalum dilatatum</i>
Patience à crêtes	<i>Rumex cristatus</i>
Raisin d'Amérique	<i>Phytolacca americana</i>
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i>
Renouée du Japon	<i>Reynoutria japonica</i>
Rhododendron pontique	<i>Rhododendron ponticum</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Rudbéckie laciniée	<i>Rudbeckia laciniata</i>
Sénéçon du Cap	<i>Senecio inaequidens</i>
Sénéçon en arbre	<i>Baccharis halimifolia</i>
Solidage du Canada	<i>Solidago canadensis</i>
Solidage géant	<i>Solidago gigantea</i>
Spartine de Townsend	<i>Spartina townsendii</i>
Stramoine commune	<i>Datura stramonium</i>
Thé du Mexique	<i>Chenopodium ambrosioides</i>
Topinambour	<i>Helianthus tuberosus</i>
Vergerette annuelle	<i>Erigeron annuus</i>
Vergerette de Sumatra	<i>Conyza sumatrensis</i>
Vergerette du Canada	<i>Conyza canadensis</i>
Vigne-vierge commune	<i>Parthenocissus inserta</i>