

Plan Local d'Urbanisme



Révision du PLU

Commune de Chalifert

Département de Seine et Marne

Pièce n°4 : Règlement

	<i>Date de prescription : 18 mars 2022</i>
	<i>Date Arrêt-projet : 15 décembre 2022</i>
	<i>Mise à l'enquête publique en date du : 1^{er} septembre 2023</i>
	<i>Date approbation : 17 Janvier 2024</i>

Avant-propos	4
Dispositions générales.....	5
Dispositions applicables à la zone Ua	11
Chapitre Ua.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	12
Ua.1.1.....	12
Chapitre Ua.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	14
Chapitre Ua.3 – Equipement et réseaux	24
Dispositions applicables à la zone Ub	28
Chapitre Ub.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	29
Chapitre Ub.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	31
Chapitre Ub.3 – Equipement et réseaux	42
Dispositions applicables à la zone 1AUa.....	46
Chapitre 1AUa.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	47
Chapitre 1AUa.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	49
Chapitre 1AUa.3 – Equipement et réseaux.....	58
Dispositions applicables à la zone 1AUb.....	63
Chapitre 1AUb.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	64
Chapitre 1AUb.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	66
Chapitre 1AUb.3 – Equipement et réseaux.....	77
Dispositions applicables à la zone 1AUC.....	81
Chapitre 1AUC.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	82

Chapitre 1AUc.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	84
Chapitre 1AUc.3 – Equipement et réseaux.....	94
Dispositions applicables à la zone 2AU.....	98
Dispositions applicables à la zone A	99
Chapitre A.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	100
Chapitre A.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	101
Chapitre A.3 – Equipement et réseaux	107
Dispositions applicables à la zone N	111
Chapitre N.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	112
Chapitre N.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	114
Chapitre N.3 – Equipement et réseaux	120
Annexes	125

AVANT-PROPOS

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'Urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS).

Celle-ci a depuis été complétée par :

- ✓ la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et habitat ;
- ✓ la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et habitat ;
- ✓ la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- ✓ la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- ✓ la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- ✓ la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un Urbanisme rénové (ALUR) ;
- ✓ la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- ✓ la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- ✓ la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- ✓ l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- ✓ le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ;
- ✓ la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- ✓ la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et de paysages.

Article L151-8 du Code de l'Urbanisme,

Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L 101-1 à L 101-3.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champs d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Chalifert.

Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Les règles de ce plan local d'Urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'Urbanisme visé aux articles L111-1 et suivants et R111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.

La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de L111-3 du Code rural et de la pêche -maritime doit être prise en considération.

Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles d'Ile de France, service régional de l'archéologie, 47, rue Le Peletier 75009 Paris.

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée

au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

En application de l'article L215-18 du Code de l'environnement, pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16 du même code, les propriétaires riverains d'un cours d'eau sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.

Toute intervention sur les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R421-23 h) du Code de l'Urbanisme).

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (article R421-28 e) du Code de l'Urbanisme).

Article 3 : Division du territoire en zones

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Deux types de zones U sont identifiés :

- ✓ La zone UA qui correspond au centre ancien.
- ✓ La zone UB sur le reste de la zone urbaine de la commune.

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme : les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'Urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Quatre zones AU sont identifiées sur Chalifert :

- ✓ La zone 1AUa vouée à être une zone d'activités. Cette zone comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- ✓ La zone 1AUB destinée à accueillir de nouveaux logements. L'espace concerné fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- ✓ La zone 1AUC destinée à accueillir à la fois des équipements publics et de l'habitation. Deux zones sont concernées et font l'objet d'OAP.
- ✓ La zone 2AU destinée à accueillir des habitations, mais n'est pas encore ouverte à l'urbanisation. Son ouverture sera conditionnée à une évolution du PLU et ce secteur fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme : les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23 du Code de l'Urbanisme : En zone A peuvent seules être autorisées :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- ✓ Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Peuvent également être autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Une zone A est identifiée sur le territoire et comprend 1 secteur :

- ✓ La zone A réservée à l'activité agricole et correspondant principalement aux espaces cultivés.
 - Le secteur Anc est un secteur protégé pour le sauvegarder le paysage.

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme : les zones naturelles sont dites « zones N ».
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- ✓ Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- ✓ Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- ✓ Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- ✓ Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- ✓ Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-25 du Code de l'Urbanisme : En zone N, peuvent seules être autorisées :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- ✓ Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Peuvent également être autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Une zone et quatre secteurs N sont identifiés :

- ✓ La zone N à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- ✓ Le secteur Nr concernant les habitations situées dans les zones N.
- ✓ Le secteur Ne dont l'objectif est la mise en valeur la tour Taratte.
- ✓ Le secteur Nt afin de permettre de pérenniser une activité de restauration.
- ✓ Le secteur Nzh à protéger car correspondant aux différentes zones humides présentes sur le territoire

Le règlement du plan local d'Urbanisme comprend également :

- ✓ des Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par ce plan :

- ✓ *peuvent faire l'objet d'adaptation mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*
- ✓ *ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L152-3 du Code de l'Urbanisme).*

Article 5 : Divisions foncières

En application du 3ème alinéa de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance :

- ✓ *pour la zone 1AUb, l'ensemble du projet est apprécié lot par lot ;*
- ✓ *pour les autres zone U et AU, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La **zone Ua** correspond au centre du village et à son bâti ancien dont les caractéristiques architecturales et urbaines sont à préserver. Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipement et d'activité constituant le noyau de centralité de la commune.

Par ailleurs, certains terrains de la **zone Ua** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier d'annexes du PLU. De plus, conformément à l'article 68 de la Loi ELAN, une étude des sols devra être réalisée préalablement aux constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort).

Chapitre Ua.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Ua.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X (1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (2)	
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des			X

Équipements d'intérêt collectif et services publics	administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

(1) Les constructions et installations de la sous-destination Logement sont autorisées dans la limite d'une construction principale par unité foncière et sous réserve que chaque logement dispose d'un espace vert privatif.

(2) Les constructions et installations de la sous-destination artisanat et le commerce de détail sont autorisées à condition d'être compatibles avec la proximité immédiate de l'habitat en matière de salubrité, de sécurité et de nuisance. De plus, la surface de vente devra être inférieure à 300m² par activité.

Ua.1.2 - Usages et affectations des sols interdits :

Les usages et affections des sols suivants sont interdits :

- ✓ L'aménagement de terrain de camping et de caravanning.
- ✓ Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone.
- ✓ L'ouverture ou l'extension de toute carrière.
- ✓ Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- ✓ Les terrains affectés au stationnement des caravanes, à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- ✓ Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature exceptés pour les activités déclarées qui y sont autorisées.

Ua.1.3 - Mixité sociale :

En cas de réalisation de nouveaux bâtiments entraînant la création d'au moins 8 logements, 25% des logements créés devront être des logements sociaux.

En application de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone Ua, pour les opérations entraînant la création de plus de 8 logements, les 2/3 des logements créés devront proposer au minimum 4 pièces.

Chapitre Ua.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua.2.1 – Volumétrie et Implantation des constructions :

Généralités :

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit, ou démolì, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de cette section, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

Les règles de volumétrie s'appliquent aux nouvelles constructions, mais également à la division, au changement de destination et à la modification de constructions existantes. Ainsi, une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les règles présentes au sein des différentes zones ne sont respectées.

L'ensemble des règles indiquées dans ce chapitre ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent présenter des implantations, des volumétries ou bien des matériaux différents que ceux renseignés ci-dessous.

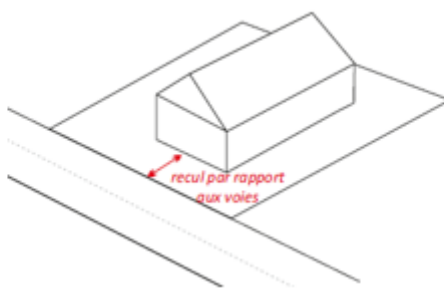
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'emprise publique est l'étendue de terrain appartenant au domaine public. Le domaine public comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés, soit à l'usage public, soit à un service public.

L'alignement est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.



Dans tous les cas, une partie au moins des constructions principales doit être implantée à l'alignement de la voie de desserte (publique ou privée), des chemins ou de l'emprise publique, sur un minimum de 5 mètres linéaires.

Lorsque le front du terrain sur voie ou emprise publique est inférieur à 5 mètres, la construction principale doit occuper la totalité de cette largeur.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, cette règle ne s'applique que pour la voie pour laquelle l'implantation est la plus appropriée.

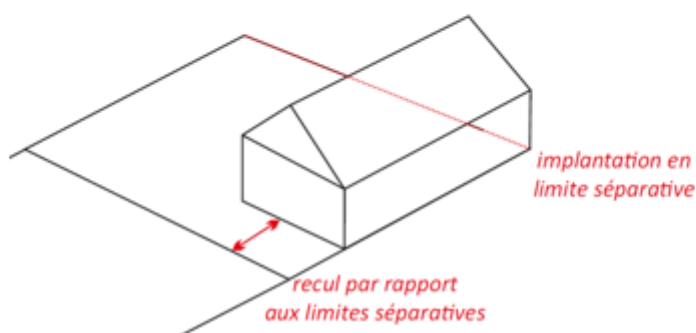
Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant, l'autorité compétente pour la délivrance des permis de construire pourra imposer que la construction n'induisse pas de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les limites séparatives sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue.

Méthode de calcul en cas de recul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

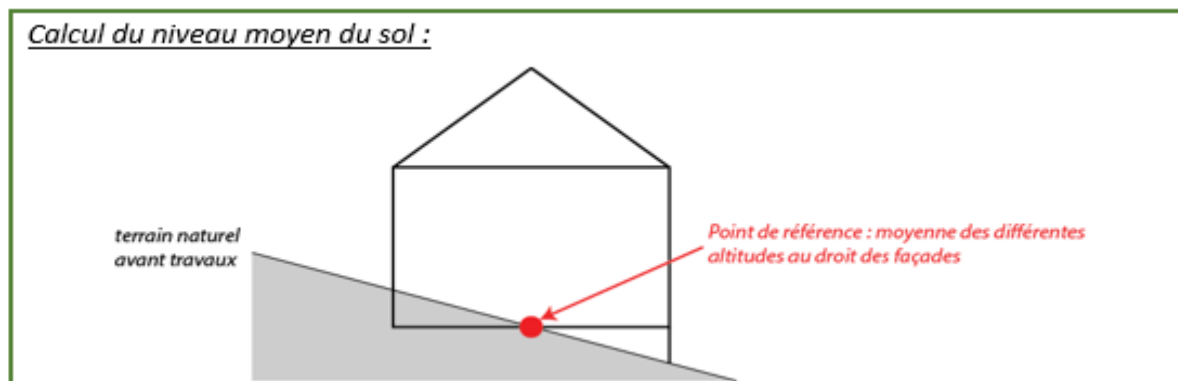


La construction principale doit être implantée sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Partout ailleurs, le retrait doit être au minimum de 2,5 mètres.

Hauteur des constructions :

Calcul du niveau moyen du sol :



Les constructions comprenant plus de 15 logements doivent comporter au maximum un rez-de-chaussée plus un étage et des combles aménageables (ou un attique) (RDC + 1 étage + combles aménageables/attiques). Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 11 mètres au faîtage du toit ou 9 mètres à l'acrotère, considéré depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

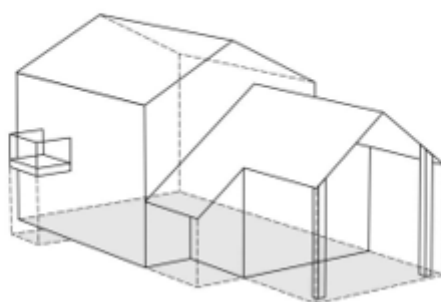
Les autres constructions doivent comporter au maximum un rez-de-chaussée plus un étage et des combles aménageables (RDC + 1 étage + combles aménageables). Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 10 mètres au faîtage du toit ou 8 mètres à l'acrotère, considéré depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

En façade sur la voie de desserte, la hauteur à l'égout du toit doit être d'au moins 4 mètres.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée. Aucun point de l'annexe (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 5 mètres au faîte du toit ou à l'acrotère, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre cette emprise de la construction et la surface du terrain.



L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Ua.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Qualité patrimoniale du bâti :

Les bâtiments ou éléments repérés sur le document graphique par une étoile jaune doivent être conservés tout comme leurs aspects extérieurs et leurs caractéristiques architecturales principales. Les règles des paragraphes suivants ne s'appliquent pas pour les bâtiments concernés. En cas de dégradation ou destruction, la reconstruction à l'identique est obligatoire.

Qualité environnementale des constructions :

Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- ✓ Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- ✓ Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- ✓ Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie.

- ✓ Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire).
- ✓ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Aspects extérieurs des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en terme :

De traitement, rythme et composition de façade,

De typologies des toitures,

D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,

De rythme et de proportions des ouvertures,

De choix des matériaux.

Le traitement des constructions annexes (garages...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.

Les façades :

Les façades des constructions doivent toutes être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. À ce titre, les façades (et les balcons, rambardes, garde-corps ...) munies de colonnades sont interdites.

Les matériaux bruts (parpaings, briques tout-venant) ne peuvent en aucun cas rester sans revêtement. Ne sont pas admis les « imitations » de matériaux traditionnels (faux moellons peints, fausses briques, faux pans de bois ...) de même que les revêtements en panneaux ondulés de toute nature.

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques (nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches ...) doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

La couleur et la finition des enduits, des bardages et des menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) doivent respecter les préconisations du CAUE77 (cf annexe du règlement). Les fenêtres seront de couleur uniforme, tout comme les volets.

Les toitures :

Les toitures des nouvelles constructions ayant une emprise au sol de 20 m² ou plus devront être d'au moins deux versants dont la pente ne devra pas être inférieure à 35° (ce minimum est de 30° pour une construction comprenant plus de 15 logements et aménagée avec un attique). Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant ou

d'annexe accolée, il pourra être dérogé à cette règle pour une réalisation en harmonie avec les bâtiments existants.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que dans le cadre de bâtiments à énergie positive.

Les toitures des constructions principales doivent être composées de tuiles plates de terre cuite sombre avec un minimum de 27 tuiles au mètre carré. Les tuiles plates et les tuiles mécaniques, petits ou grands moules, peuvent être exceptionnellement utilisées.

Une couverture de zinc ou cuivre sur une toiture en pente, ou une toiture végétalisée sur une toiture-terrasse sont envisageables tout comme les verrières pour les vérandas.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures (cheminées, machineries d'ascenseurs ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

De plus, dans l'optique de permettre une libre circulation de la faune, les clôtures doivent être perméables.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte, lorsqu'elle existe, la clôture est constituée au choix :

- ✓ *D'un mur maçonné, recouvert de deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés" ;*
- ✓ *D'une haie champêtre, doublée ou non d'un grillage, et obligatoirement précédée d'un soubassement d'au moins 0,8 mètre de hauteur. Les essences végétales seront de préférence choisies parmi les essences locales.*
- ✓ *D'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'une grille, éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas de la grille.*

Sur les limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- ✓ *D'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés",*
- ✓ *D'une haie champêtre doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. Les essences végétales seront de préférence choisies parmi les essences locales. En limite avec les zones A et N, il est recommandé de laisser un espace de 10 centimètres sous le grillage.*

Ces dispositions (aspect et dimensions) ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle existants, lesquels doivent être conservés et qui peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, indépendamment des limites parcellaires.

Ua.2.3 - Caractéristiques des dispositifs de production d'énergie

Concernant les réseaux d'énergie :

Les raccordements doivent être effectués conformément aux normes en vigueur et au règlement du service gestionnaire.

Dans le cas où la commune dispose de réseaux de chaleur, les constructions doivent y être raccordées si celui-ci est situé à moins de 100 mètres de l'unité foncière assiette du projet, sauf contraintes techniques et/ou financières.

Panneaux photovoltaïques, solaires et pompes à chaleur/climatiseurs

Les pompes à chaleur/climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. De plus, toute installation est interdite à moins de 2.5 mètres de toute limite (voie et emprise publique ou séparative).

Les panneaux photovoltaïques au sol ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. De plus, toute installation est interdite à moins de 1 mètre de toute limite (voie et emprise publique ou séparative).

Les panneaux photovoltaïques et solaires posés en toiture doivent :

- ✓ S'intégrer dans la trame d'ouverture en toiture et en façade ;
- ✓ être posés sur la toiture en remplacement des éléments de couverture le cas échéant ;
- ✓ présenter un cadre de la même couleur que la toiture.

Dans le cas d'une installation sur une toiture à pan ou plate, les différents équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur, panneaux ...) doivent être suffisamment éloignés du bord de la toiture pour être dissimulés par l'acrotère.

Autres :

Les prélèvements en nappe à usage géothermique devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ua.2.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales.

Ua.2.4 - Stationnement :

Pour les véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

Les parcs de stationnement comportant plus de 8 emplacements de stationnement doivent être réalisés en souterrain.

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles, un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle, ou un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public :

-> doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement doivent être équipés de points de charge permettant la recharge des véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules.

En dehors des cas mentionnés aux articles L151-34 à 36.1 du Code de l'Urbanisme, les aires de stationnement doivent être conformes aux prescriptions suivantes, y compris en cas de division de construction existante, de changement de destination ou de transformation de garage :

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :

- ✓ Inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État ;
- ✓ Inférieures à 1 place de stationnement par logement comprenant une seule pièce (studio) ;
- ✓ Inférieures à 2 places de stationnement par autre logement ;
- ✓ Supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux ;

- ✓ Inférieures à 3 places de stationnement par commerce en cas de nouvelle construction (ne s'applique pas pour les changements de destination) ;
- ✓ Inférieures à 1 place par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.
- ✓ Inférieures à 1 place par 10 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de restauration.

Pour bâtiments liés aux autres destinations autorisées dans la zone, le pétitionnaire doit démontrer que les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :

- ✓ pour les commerces de plus de 1 000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
- ✓ pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les vélos :

Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 15 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadencés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

- ✓ Pour les bâtiments à usage principal d'habitation :
 - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ;
 - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales ;
- ✓ Pour les bâtiments à usage principal de bureaux :
 - L'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher ;
- ✓ Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire :
 - L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments ;
- ✓ Pour les bâtiments accueillant un service public :
 - 15 % de l'effectif total des agents et 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment ;
- ✓ Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial ou cinématographique :
 - 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation à 100 emplacements.

Chapitre Ua.3 – Équipement et réseaux

Ua.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou, à défaut, disposer d'une servitude de passage lui permettant d'avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ainsi que répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Voirie :

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- ✓ *être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;*
- ✓ *assurer la sécurité des piétons.*

Par conséquent, la capacité de la voirie doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons, et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

Ua.3.2 - Desserte par les réseaux :

Dans le cas où des documents d'exploitation existent (règlement d'assainissement, règlement de gestion des eaux pluviales ...), ces derniers prennent le dessus sur les règles présentes dans cette section.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée par l'autorité compétente.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.

Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Assainissement eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain propre de l'opération et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.

Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

À l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Des raccordements spéciaux pour le branchement fibre devront être prévus pour les nouvelles constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone Ub correspond à une zone urbaine de moyenne densité, à forte tendance de maisons individuelles, dans la continuité de la zone Ua.

Par ailleurs, certains terrains de la zone Ub sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier d'annexe du PLU. De plus, conformément à l'article 68 de la Loi ELAN, une étude des sols devra être réalisée préalablement aux constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort).

Dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions doivent respecter des prescriptions d'isolation acoustique conformes aux règles en vigueur.

Chapitre Ub.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Ub.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X (1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (2)	
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des			X

Équipements d'intérêt collectif et services publics	administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

(1) Les constructions et installations de la sous-destination logement sont autorisées dans la limite d'une construction principale par unité foncière et sous réserve que chaque logement dispose d'un espace vert privatif.

(2) Les constructions et installations de la sous-destination artisanat et le commerce de détail sont autorisées à condition d'être compatibles avec la proximité immédiate de l'habitat en matière de salubrité, de sécurité et de nuisance. De plus, la surface de vente devra être inférieure à 300m² par activité.

Ub.1.2 - Usages et affectations des sols interdits :

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- ✓ L'aménagement de terrain de camping et de caravanning.
- ✓ Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone.
- ✓ L'ouverture ou l'extension de toute carrière.
- ✓ Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- ✓ Les terrains affectés au stationnement des caravanes, à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- ✓ Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature exceptés pour les activités déclarées qui y sont autorisées.

Ub.1.3 – Mixité sociale :

En cas de réalisation de nouveaux bâtiments entraînant la création d'au moins 8 logements, 25% des logements créés devront être des logements sociaux.

En application de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone Ua, pour les opérations entraînant la création de plus de 8 logements, les 2/3 des logements créés devront proposer au minimum 4 pièces.

Chapitre Ub.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ub.2.1 - Volumétrie et implantation des constructions :

Généralités :

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit, ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de cette section, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

Les règles de volumétrie s'appliquent aux nouvelles constructions, mais également à la division, au changement de destination et à la modification de constructions

existantes. Ainsi, une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les règles présentes au sein des différentes zones ne sont respectées.

L'ensemble des règles indiquées dans ce chapitre ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent présenter des implantations, des volumétries ou bien des matériaux différents que ceux renseignés ci-dessous.

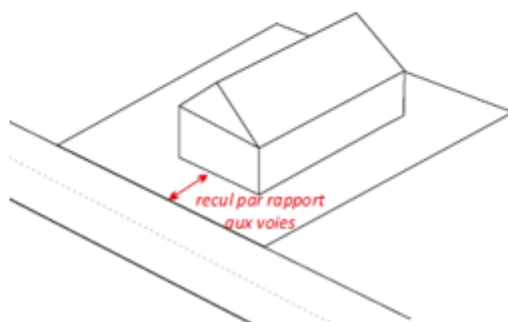
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'emprise publique est l'étendue de terrain appartenant au domaine public. Le domaine public comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés, soit à l'usage public, soit à un service public.

L'alignement est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.



Les constructions principales doivent observer un recul par rapport à l'alignement de la voie de desserte ou des chemins ou de l'emprise publique. Ce recul doit être d'au moins 4 mètres. Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, cette règle ne s'applique que pour la voie pour laquelle l'implantation est la plus appropriée.

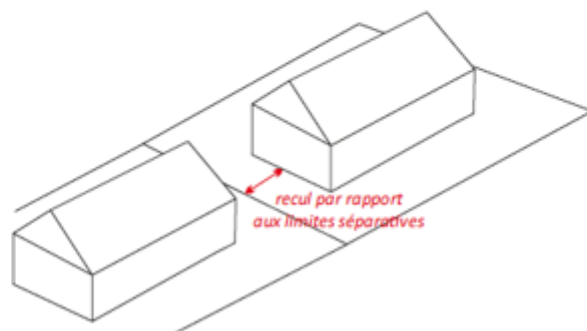
Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant, l'autorité compétente pour la délivrance des permis de construire pourra imposer que la construction n'induisse pas de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les limites séparatives sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue.

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



Les constructions peuvent être implantées, soit sur une des limites séparatives aboutissant aux voies, soit avec un retrait d'au moins 2,5 mètres. Lorsque le front du terrain sur voie ou emprise publique est inférieur à 13 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies.

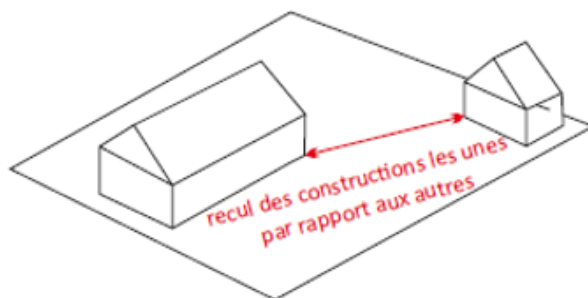
Implantation des constructions par rapport à la zone naturelle :

Les constructions doivent respecter dans tous les cas un recul minimum d'au moins 3 mètres par rapport à la zone naturelle.

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

Méthode de calcul :

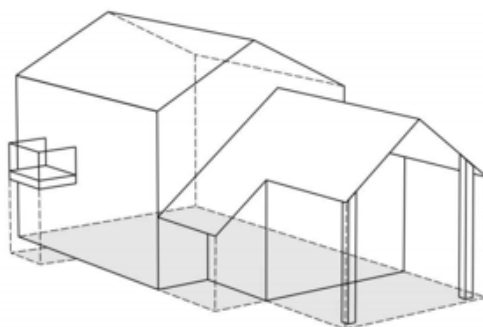
Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.



La distance entre deux constructions sur un même terrain (hors annexes des constructions à destination d'habitation) ne doit pas être inférieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3,5 mètres.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre cette emprise de la construction et la surface du terrain.



L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas des bâtiments à énergie positive¹, elle peut être au maximum de 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur maximum des constructions :

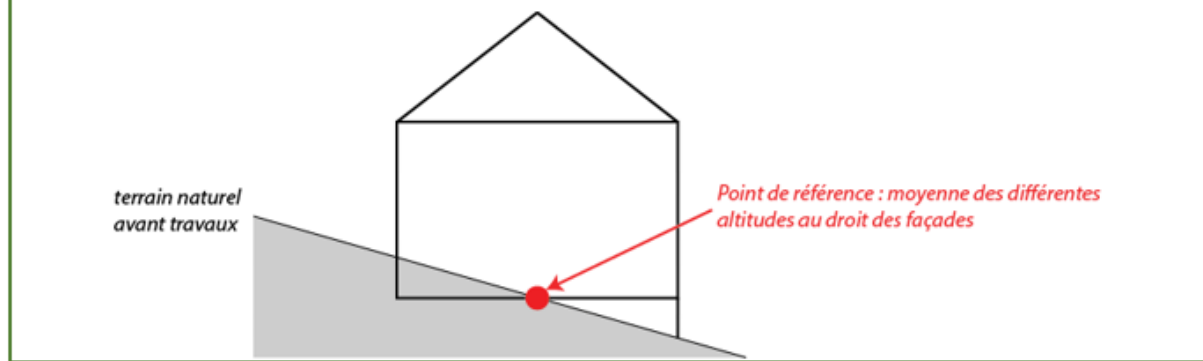
Les constructions comprenant plus de 15 logements doivent comporter au maximum un rez-de-chaussée plus un étage et des combles aménageables (ou un attique) (RDC + 1 étage + combles aménageables/attiques). Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 11 mètres au faîtage du toit ou 9 mètres à l'acrotère, considéré depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Les autres constructions doivent comporter au maximum un rez-de-chaussée plus un étage et des combles aménageables (RDC + 1 étage + combles aménageables). Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 10 mètres au faîtage du toit ou 8 mètres à l'acrotère, considéré depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée. Aucun point de l'annexe (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 5 mètres au faîtage du toit ou à l'acrotère, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

¹ Le pétitionnaire doit apporter la preuve que le bâtiment est à énergie positive.

Calcul du niveau moyen du sol :



Ub.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Qualité patrimoniale du bâti :

Les bâtiments ou éléments repérés sur le document graphique par une étoile jaune doivent être conservés tout comme leurs aspects extérieurs et leurs caractéristiques architecturales principales. Les règles des paragraphes suivants ne s'appliquent pas pour les bâtiments concernés. En cas de dégradation ou destruction, la reconstruction à l'identique est obligatoire.

Qualité environnementale des constructions :

Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- ✓ Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- ✓ Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- ✓ Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie.
- ✓ Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire).
- ✓ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Comme mentionné précédemment, les bâtiments à énergie positive bénéficient de majoration quant aux règles d'emprise au sol et de volumétrie.

Aspects extérieurs des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en terme :

De traitement, rythme et composition de façade,

De typologies des toitures,

D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,

De rythme et de proportions des ouvertures,

De choix des matériaux, en sachant toutefois que l'utilisation du bois est autorisée partout.

Le traitement des constructions annexes (garages...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.

Les façades :

Les façades des constructions doivent toutes être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. À ce titre les façades (et les balcons, rambardes, garde-corps ...) munies de colonnades sont interdites.

Les matériaux bruts (parpaings, briques tout-venant) ne peuvent en aucun cas rester sans revêtement. Ne sont pas admis les « imitations » de matériaux traditionnels (faux moellons peints, fausses briques, faux pans de bois ...) de même que les revêtements en panneaux ondulés de toute nature.

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques (nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches) doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

La couleur et la finition des enduits, des bardages et des menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) doivent respecter les préconisations du CAUE77 (cf annexe du règlement). Les fenêtres seront de couleur uniforme, tout comme les volets.

Les toitures :

Les toitures des nouvelles constructions ayant une emprise au sol de 20 m² ou plus devront être d'au moins deux versants dont la pente ne devra pas être inférieure à 35° (ce minimum est de 30° pour une construction comprenant plus de 15 logements et aménagée avec un attique). Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant ou d'annexe accolée, il pourra être dérogé à cette règle pour une réalisation en harmonie avec les bâtiments existants.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que dans le cadre de bâtiments à énergie positive.

Les toitures des constructions principales doivent être composées de tuiles plates de terre cuite sombre avec un minimum de 27 tuiles au mètre carré. Les tuiles plates et les tuiles mécaniques, petits ou grands moules, peuvent être exceptionnellement utilisées. Une couverture de zinc ou cuivre sur une toiture en pente, ou une toiture végétalisée sur une toiture-terrasse sont envisageables tout comme les verrières pour les vérandas.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures (cheminées, machineries d'ascenseurs, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Divers :

Les locaux techniques tels que locaux à poubelles, de stationnement des deux roues... doivent présenter un traitement de qualité et une bonne intégration dans la parcelle.

L'implantation des paraboles de télévision et installations similaires est interdite sur les façades visibles depuis l'espace public.

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

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

De plus, dans l'optique de permettre une libre circulation de la faune, les clôtures doivent être perméables.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte, lorsqu'elle existe, la clôture est constituée au choix :

- ✓ D'un mur maçonné, recouvert de deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés" ;
- ✓ D'une haie champêtre doublée ou non, d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,8 mètre de hauteur. Les essences végétales seront de préférence choisies parmi les essences locales.
- ✓ D'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'une grille, éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas de la grille.

Sur les limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- ✓ D'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés",
- ✓ D'une haie champêtre doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. Les essences végétales seront de préférence choisies parmi les essences locales. En limite avec les zones A et N, il est recommandé de laisser un espace de 10 centimètres sous le grillage.

Ces dispositions (aspect et dimensions) ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle existants, lesquels doivent être conservés et qui peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, indépendamment des limites parcellaires.

Ub.2.3 - Caractéristiques des dispositifs de production d'énergie

Concernant les réseaux d'énergie :

Les raccordements doivent être effectués conformément aux normes en vigueur et au règlement du service gestionnaire.

Dans le cas où la commune dispose de réseaux de chaleur, les constructions doivent y être raccordées si celui-ci est situé à moins de 100 mètres de l'unité foncière assiette du projet, sauf contraintes techniques et/ou financières.

Panneaux photovoltaïques, solaires et pompes à chaleur/climatiseurs

Les pompes à chaleurs/climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. De plus, toute installation est interdite à moins de 2.5 mètres de toute limite (voie et emprise publique ou séparative).

Les panneaux photovoltaïques au sol ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. De plus, toute installation est interdite à moins de 1 mètre de toute limite (voie et emprise publique ou séparative).

Les panneaux photovoltaïques et solaires posés en toiture doivent :

- ✓ S'intégrer dans la trame d'ouverture en toiture et en façade ;
- ✓ être posés sur la toiture en remplacement des éléments de couverture le cas échéant ;
- ✓ présenter un cadre de la même couleur que la toiture.

Dans le cas d'une installation sur une toiture à pan ou plate, les différents équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur, panneaux ...) doivent être suffisamment éloignés du bord de la toiture pour être dissimulés par l'acrotère.

Autres :

Les prélèvements en nappe à usage géothermique devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les prélèvements en nappe à usage géothermique devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ub.2.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Le coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{Coefficient de biotope} = ((\text{surface espace vert} \times 1) + (\text{surface stationnements} \times 0.7) + (\text{surface toitures végétalisées} \times 0.7)) / \text{surface de l'unité foncière}$$

Un espace vert correspond à un espace de pleine terre et comprenant de la végétation, qu'elle soit herbacée, arbustive ou arborée. Le coefficient associé à ce type d'espace est de 1.

Peut-être comptabilisés dans le coefficient de biotope les stationnements si ces derniers sont dotés d'un revêtement perméable et végétalisé. Le coefficient associé à ce type d'espace est de 0.7.

Les toitures peuvent être comptabilisées si elles sont végétalisées sur au moins 20cm d'épaisseur et si elles présentent une végétation pérenne dans le temps. Le coefficient associé à ce type d'espace est de 0.7.

Le coefficient de biotope est au minimum de 0,4. Cela signifie que 40 % de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts (ce qui intègre les stationnements et toitures végétalisés).

Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales.

Ub.2.5 - Stationnement :

Pour les véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

Les parcs de stationnement comportant plus de 8 emplacements de stationnement doivent être réalisés en souterrain.

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles, un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle, ou un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public :

-> doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement doivent être équipés de points de charge permettant la recharge des véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules.

En dehors des cas mentionnés aux articles L151-34 à 36.1 du Code de l'Urbanisme, les aires de stationnement doivent être conformes aux prescriptions suivantes, y compris en cas de division de construction existante, de changement de destination ou de transformation de garage :

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :

- ✓ Inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État ;
- ✓ Inférieures à 1 place de stationnement par logement comprenant une seule pièce (studio) ;
- ✓ Inférieures à 2 places de stationnement par autre logement ;
- ✓ Inférieures à 1 place de stationnement par tranche de 20 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux sans toutefois être supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux ;
- ✓ Inférieures à 3 places de stationnement par commerce en cas de nouvelle construction (ne s'applique pas pour les changements de destination) ;
- ✓ Inférieures à 1 place par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.
- ✓ Inférieures à 1 place par 10 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de restauration.

Pour bâtiments liés aux autres destinations autorisées dans la zone, le pétitionnaire doit démontrer que les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :

- ✓ Pour les commerces de plus de 1 000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
- ✓ Pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les vélos :

Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 15 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques,

vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation :

- ✓ 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ;
- ✓ 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales ;

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux :

- ✓ L'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher ;

Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire :

- ✓ L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments ;

Pour les bâtiments accueillant un service public :

- ✓ 15 % de l'effectif total des agents et 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment ;

Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial ou cinématographique :

- ✓ 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation à 100 emplacements.

Chapitre Ub.3 – Équipement et réseaux

Ub.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou, à défaut, disposer d'une servitude de passage lui permettant d'avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ainsi que répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Voirie :

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- ✓ être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
- ✓ assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la capacité de la voirie doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons, et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

Ub.3.2 - Desserte par les réseaux :

Dans le cas où des documents d'exploitation existent (règlement d'assainissement, règlement de gestion des eaux pluviales ...), ces derniers prennent le dessus sur les règles présentes dans cette section.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée par l'autorité compétente.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.

À défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Assainissement eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain propre de l'opération et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.

Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

À l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Des raccordements spéciaux pour le branchement fibre devront être prévus pour les nouvelles constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUA

La zone 1AUa est une zone ouverte à l'urbanisation. Elle est destinée à recevoir des activités.

Il est rappelé que les projets devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Par ailleurs, certains terrains de la zone 1AUa sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier d'annexe du PLU. De plus, conformément à l'article 68 de la Loi ELAN, une étude des sols devra être réalisée préalablement aux constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort).

Dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions doivent respecter des prescriptions d'isolation acoustique conformes aux règles en vigueur.

Chapitre 1AUa.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AUa.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Interdite</i>	<i>Autorisée sous conditions</i>	<i>Autorisée</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X (1)	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (2)	
	Restauration			X
	Commerce de gros		X (3)	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des			X

Équipements d'intérêt collectif et services publics	administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X (4)	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

(1) La sous-destination logement est autorisée à condition d'être intégrée au bâtiment d'activités et d'être destinée exclusivement aux logements des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la surveillance des équipements admis.

(2) Les constructions et installations à destination de l'artisanat et le commerce de détail sont autorisées à condition que les surfaces commerciales ne dépassent pas 1000 m² de surface de vente par bâtiment.

(3) Les constructions et installations à destination du commerce de gros sont autorisées dans une limite de 5000 m² de surface de plancher par bâtiment.

(4) Les constructions et installations à destination d'entrepôts sont autorisées dans une limite de 5000 m² de surface de plancher par bâtiment.

1AUa.1.2 - Usages et affectations des sols interdits ou autorisés sous conditions :

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- ✓ Les installations classées pour l'environnement (ICPE), soumis à autorisation ou enregistrement, les sites SEVESO.
- ✓ L'aménagement de terrain de camping et de caravanning.
- ✓ Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone.
- ✓ L'ouverture ou l'extension de toute carrière.
- ✓ Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- ✓ Les terrains affectés au stationnement des caravanes, à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- ✓ Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature exceptés pour les activités déclarées qui y sont autorisées et sous réserve d'être masqués par des écrans végétaux de manière à ne pas être visibles depuis la RD 934, la RD 5 et l'ensemble des axes de desserte de la zone.

Chapitre 1AUa.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités :

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit, ou démolí, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Les règles de volumétrie s'appliquent aux nouvelles constructions, mais également à la division, au changement de destination et à la modification de constructions existantes. Ainsi, une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les règles présentes au sein des différentes zones ne sont respectées.

L'ensemble des règles indiquées dans ce chapitre ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent présenter des implantations, des volumétries ou bien des matériaux différents que ceux renseignés ci-dessous.

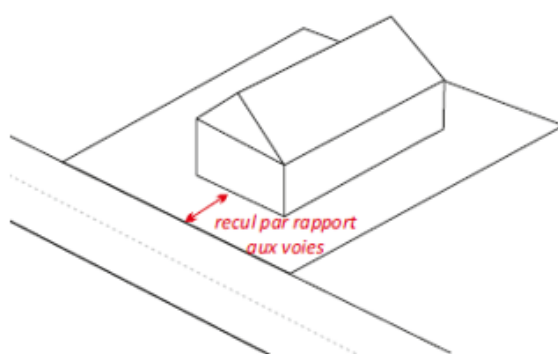
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'emprise publique est l'étendue de terrain appartenant au domaine public. Le domaine public comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés, soit à l'usage public, soit à un service public.

L'alignement est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.



Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

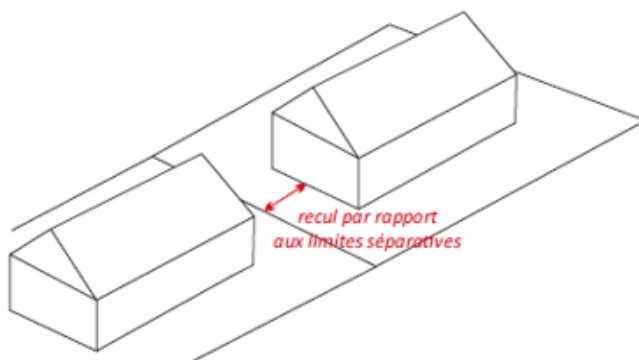
- ✓ D'au moins 5 mètres par rapport à l'extension de l'emprise publique de la RD 5. L'extension de l'emprise publique est d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique existante à la date d'approbation du PLU.
- ✓ D'au moins 20 mètres par rapport à l'extension de l'emprise publique de la RD 934 avec un retrait total d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe de la voie. L'extension de l'emprise publique est d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique existante à la date d'approbation du PLU.
- ✓ D'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des autres emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les limites séparatives sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue.

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



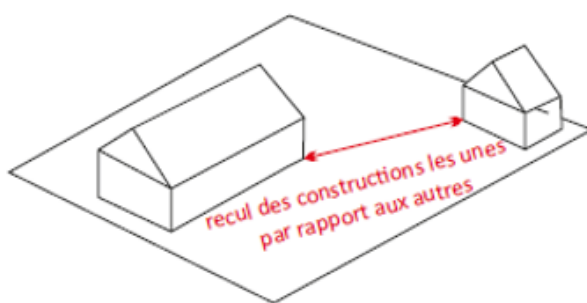
Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives à condition que des mesures de protection, propre à éviter tout enjeu lié à la sécurité des personnes et des biens, aient été reconnues satisfaisantes par les services compétents.

En cas d'implantation en retrait, la distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Gestion des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Méthode de calcul :

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.

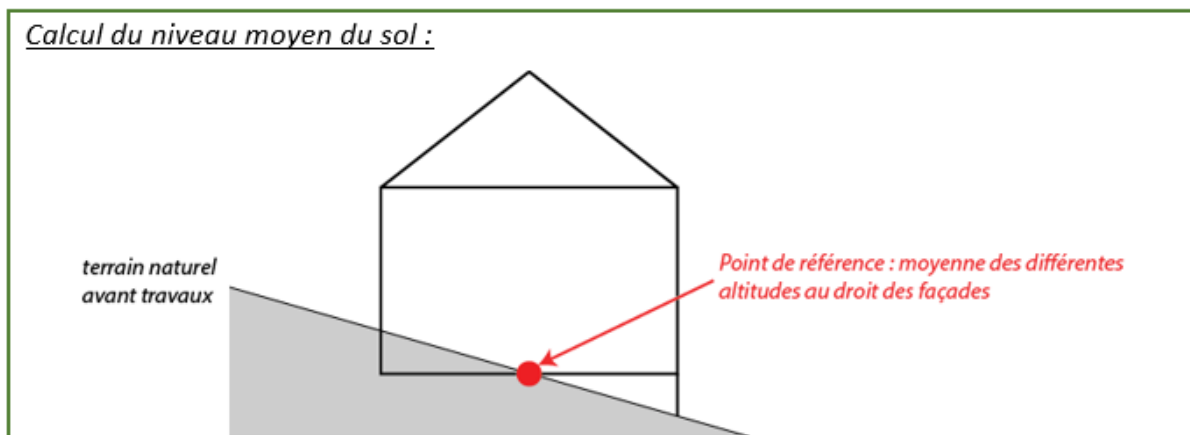


Les constructions sur la même parcelle doivent respecter l'implantation de la construction principale existante et s'harmoniser avec celle-ci (forme, volume, hauteur...).

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-

mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

Hauteur maximum des constructions :



La hauteur maximale des constructions, au faîtage du toit ou à l'acrotère, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement est fixée à 15 mètres.

Volume des constructions :

Le développement horizontal des bâtiments devra être privilégié. Les éventuels quais de déchargement devront par ailleurs être implantés de telle manière qu'ils soient invisibles depuis la RD 934, la RD 5 et le Chemin du Clos des Haies de Saint-Eloi.

Les bâtiments devront marquer des fractionnements volumétriques afin de rompre avec l'aspect monolithique. Les bâtiments devront marquer une différence architecturale en fonction de leurs usages internes tant au niveau des matériaux, de la polychromie, ...

1AUa.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Qualité environnementale des constructions :

Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- ✓ Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- ✓ Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- ✓ Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie.
- ✓ Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire).
- ✓ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Aspects extérieurs des constructions :

Les bâtiments présenteront une qualité de recherche architecturale s'appuyant sur la diversité des volumétries, les rythmes et l'emploi de matériaux de qualité.

Les constructions sur la même parcelle doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Toitures :

Lorsque la toiture proposée est une toiture-terrasse (sauf s'il s'agit d'une toiture végétalisée), celle-ci doit être masquée par un acrotère d'une hauteur minimale de 1 mètre à partir du niveau du toit et dans la limite de la hauteur maximale autorisée.

Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traitées en harmonie avec celle de la construction principale.

Les matériaux utilisés en couverture seront plutôt de couleurs sombres et non réfléchissants de manière à minimiser au maximum l'impact des bâtiments dans le paysage.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps.

En façade, afin d'intégrer au mieux les bâtiments dans le paysage et de créer une zone harmonieuse qui affiche une architecture globale, les matériaux utilisés devront être, de préférence : le bois, le métal, la pierre, la brique et le verre.

Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutres possible. Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

Les façades des bâtiments, visibles depuis l'espace public, la RD 934, la RD 5 et Rue principale de la zone devront marquer un traitement de qualité.

Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Enseignes :

Les enseignes doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte.

Conçues en tenant compte du volume du bâtiment et des matériaux employés, elles ne doivent pas concerner plus d'un sixième de la façade.

Les enseignes constituées de dispositifs appliqués au-dessus des murs sont prohibées.

Locaux techniques et citernes :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrées : masqués par des écrans de verdure, être placées en des lieux où ils sont peu visibles depuis les voies publiques.

Les locaux techniques (locaux pour poubelles, coffrets techniques...) doivent intégrer au maximum la composition architecturale du bâtiment ou de la clôture.

Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, ceux-ci doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ils seront rendus invisibles par un écran végétal de plantations locales diversifiées.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

De plus, dans l'optique de permettre une libre circulation de la faune, les clôtures doivent être perméables.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, sont obligatoirement constituées de haies végétales champêtres ou de dispositifs à claire-voie légers de type grillage ou de panneaux de grillage rigide doublés de plantations choisies parmi les essences locales. Les clôtures pleines sont interdites. En limite avec les zones A et N, il est recommandé de laisser un espace de 30 centimètres sous le grillage.

La hauteur des clôtures, lorsqu'elles existent, ne peut excéder 2 mètres en façade sur la RD 934, la RD 5 et le chemin du clos des haies de Saint-Eloi.

Les clôtures séparant les unités foncières devront faire l'objet d'un traitement homogène.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas gêner la visibilité tant au niveau de l'accès à la voie de circulation (sorties des établissements), qu'aux carrefours de voies ouvertes à la circulation.

1AUa.2.3 - Caractéristiques des dispositifs de production d'énergie

Concernant les réseaux d'énergie :

Les raccordements doivent être effectués conformément aux normes en vigueur et au règlement du service gestionnaire.

Dans le cas où la commune dispose de réseaux de chaleur, les constructions doivent y être raccordées si celui-ci est situé à moins de 100 mètres de l'unité foncière assiette du projet, sauf contraintes techniques et/ou financières.

Panneaux photovoltaïques, solaires et pompes à chaleur/climatiseurs

Les pompes à chaleur/climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. De plus, toute installation est interdite à moins de 3 mètres de toute limite (voie et emprise publique ou séparative).

Les panneaux photovoltaïques au sol ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. De plus, toute installation est interdite à moins de 1 mètre de toute limite (voie et emprise publique ou séparative).

Les panneaux photovoltaïques et solaires posés en toiture doivent :

- ✓ S'intégrer dans la trame d'ouverture en toiture et en façade ;
- ✓ Être posés sur la toiture en remplacement des éléments de couverture le cas échéant ;
- ✓ Présenter un cadre de la même couleur que la toiture.

Dans le cas d'une installation sur une toiture 0 pan ou plate, les différents équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur, panneaux ...) doivent être suffisamment éloignés du bord de la toiture pour être dissimulés par l'acrotère.

Autres :

Les prélèvements en nappe à usage géothermique devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les prélèvements en nappe à usage géothermique devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les nouvelles constructions d'habitations et constructions liées à la destination « commerce et activités de services » doivent être équipées de dispositifs suffisamment dimensionnés permettant :

- ✓ La gestion des biodéchets (composteur individuel par exemple) ;
- ✓ Le stockage d'eau de pluie (récupérateur d'eau de pluie en chute de gouttière).

1AUa.2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Le coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{Coefficient de biotope} = ((\text{surface espace vert} \times 1) + (\text{surface stationnements} \times 0.7) + (\text{surface toitures végétalisées} \times 0.7)) / \text{surface de l'unité foncière}$$

Un espace vert correspond à un espace de pleine terre et comprenant de la végétation, qu'elle soit herbacée, arbustive ou arborée. Le coefficient associé à ce type d'espace est de 1.

Peut être comptabilisés dans le coefficient de biotope les stationnements si ces derniers sont dotés d'un revêtement perméable et végétalisé. Le coefficient associé à ce type d'espace est de 0.7.

Les toitures peuvent être comptabilisées si elles sont végétalisées sur au moins 20cm d'épaisseur et si elles présentent une végétation pérenne dans le temps. Le coefficient associé à ce type d'espace est de 0.7.

Le coefficient de biotope est au minimum de 0,30. Cela signifie que 30 % de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

Espaces libres et plantations :

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra comprendre un plan des plantations existantes et à réaliser avec l'énumération des essences, qui seront choisies parmi les essences locales.

Les marges de recul imposées au chapitre 2.1. du présent règlement doivent être engazonnées et plantées à raison d'au minimum 4 arbres de haute ou demi-tige pour 10 mètres de façade.

Les installations et bassins de traitement et de rétention des eaux pluviales, lorsqu'ils existent, peuvent s'implanter dans les marges de reculs sus définies et devront être intégrés sur le plan paysagé.

Les aires de stationnement réalisées à partir de revêtements perméables végétalisés seront privilégiées.

1AUa.2.4 - Stationnement :

Pour les véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

Toute personne qui construit un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle, ou un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public :

-> doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour

véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement doivent être équipés de points de charge permettant la recharge des véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules.

En dehors des cas mentionnés aux articles L151-34 à 36.1 du Code de l'Urbanisme, les aires de stationnement doivent être conformes aux prescriptions suivantes, y compris en cas de division de construction existante, de changement de destination ou de transformation de garage :

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :

- ✓ Inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État ;
- ✓ Inférieures à 1 place de stationnement par logement comprenant une seule pièce (studio) ;
- ✓ Inférieures à 2 places de stationnement par autre logement ;
- ✓ Inférieures à 1 place de stationnement par tranche de 20 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux sans toutefois être supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux ;
- ✓ Inférieures à 3 places de stationnement par commerce ;
- ✓ Inférieures à 1 place par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.
- ✓ Inférieures à 1 place par 10 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de restauration.

Pour bâtiments liés aux autres destinations autorisées dans la zone, le pétitionnaire doit démontrer que les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

Les places de stationnement seront obligatoirement réalisées par petites unités séparées par des espaces plantés : des entités comprenant un maximum de 30 places d'un seul tenant avec des séparations paysagères entre chacune des entités.

Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :

- ✓ Pour les commerces, 1 aire de livraison par tranche de 1000m² de surface de plancher, permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
- ✓ Pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les vélos :

Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 15 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation :

- ✓ 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ;
- ✓ 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales ;

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux :

- ✓ L'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher ;

Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire :

- ✓ L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments ;

Pour les bâtiments accueillant un service public :

- ✓ 15 % de l'effectif total des agents et 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment ;

Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial ou cinématographique :

- ✓ 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation à 100 emplacements.

Chapitre 1AUa.3 – Équipement et réseaux

1AUa.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou, à défaut, disposer d'une servitude de passage lui permettant d'avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ainsi que répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès principal soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Voirie :

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- ✓ Être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
- ✓ Assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la capacité de la voirie doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons, et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

1AUa.3.2 - Desserte par les réseaux :

Dans le cas où des documents d'exploitation existent (règlement d'assainissement, règlement de gestion des eaux pluviales ...), ces derniers prennent le dessus sur les règles présentes dans cette section.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée par l'autorité compétente.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.

Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Assainissement eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain propre de l'opération et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du

terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.

Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

À l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Des raccordements spéciaux pour le branchement fibre devront être prévus pour les nouvelles constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUB

La zone 1AUB est une zone à urbaniser destinée principalement à la vocation résidentielle.

Il est rappelé que les projets devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Par ailleurs, certains terrains de la zone 1AUB sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier d'annexe du PLU. De plus, conformément à l'article 68 de la Loi ELAN, une étude des sols devra être réalisée préalablement aux constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort).

Chapitre 1Aub.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1Aub.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des			X

Équipements d'intérêt collectif et services publics	administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1AUb.1.2 - Usages et affectations des sols interdits :

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- ✓ L'aménagement de terrain de camping et de caravanning.
- ✓ Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone.
- ✓ L'ouverture ou l'extension de toute carrière.
- ✓ Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- ✓ Les terrains affectés au stationnement des caravanes, à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée

sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- ✓ Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature exceptés pour les activités déclarées qui y sont autorisées.

Chapitre 1AUb.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUb.2.1 - Volumétrie et implantation des constructions :

Généralités :

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit, ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Les règles de volumétrie s'appliquent aux nouvelles constructions, mais également à la division, au changement de destination et à la modification de constructions existantes. Ainsi, une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les règles présentes au sein des différentes zones ne sont respectées.

L'ensemble des règles indiquées dans ce chapitre ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent présenter des implantations, des volumétries ou bien des matériaux différents que ceux renseignés ci-dessous.

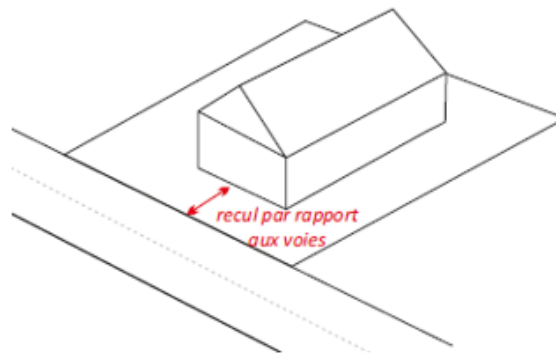
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'emprise publique est l'étendue de terrain appartenant au domaine public. Le domaine public comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés, soit à l'usage public, soit à un service public.

L'alignement est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.



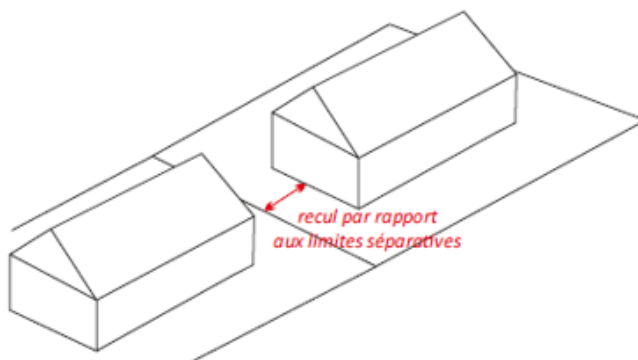
Les constructions principales doivent observer un recul par rapport à l'alignement de la voie de desserte, des chemins ou de l'emprise publique. Ce recul doit être d'au moins 4 mètres. Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, cette règle ne s'applique que pour la voie pour laquelle l'implantation est la plus appropriée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les limites séparatives sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue.

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



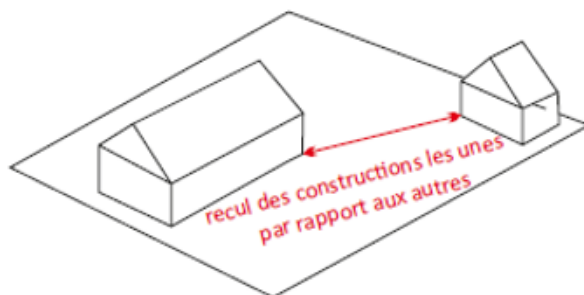
Les constructions peuvent être implantées, soit sur une des limites séparatives aboutissant aux voies, soit avec un retrait d'au moins 2,5 mètres. Lorsque le front du terrain sur voie ou emprise publique est inférieur à 13 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies.

Toutefois, les constructions principales (garages exclus) ne peuvent s'adosser l'une à l'autre sur une même limite séparative. Lorsqu'une construction principale est implantée en limite séparative aboutissant aux voies, la construction principale riveraine doit respecter les marges de recul.

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

Méthode de calcul :

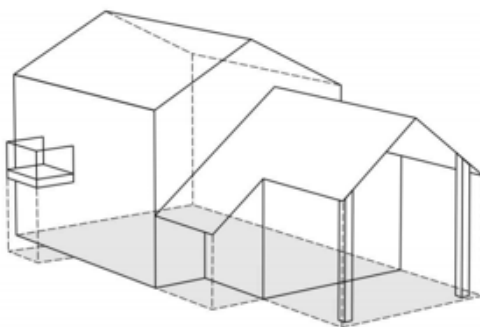
Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.



La distance entre deux constructions sur un même terrain (hors annexes des constructions à destination d'habitation) ne doit pas être inférieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3,5 mètres.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre cette emprise de la construction et la surface du terrain.

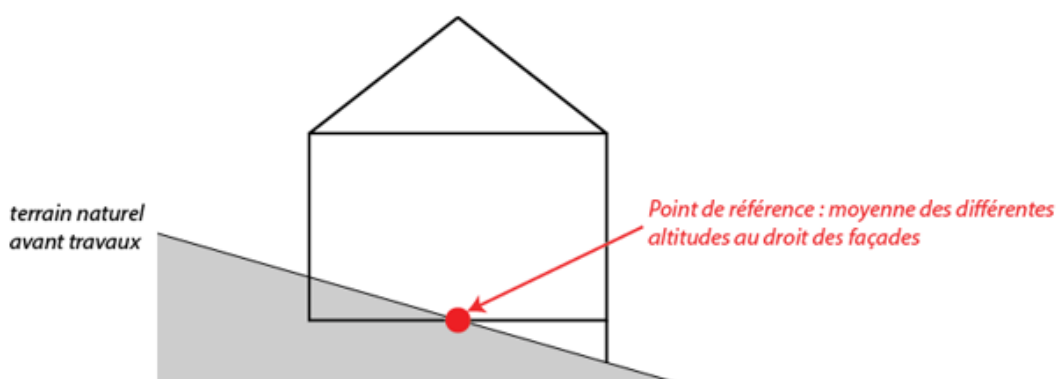


L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas des bâtiments à énergie positive², elle peut être au maximum de 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur maximum des constructions :

Calcul du niveau moyen du sol :



Les constructions comprenant plus de 15 logements doivent comporter au maximum un rez-de-chaussée plus un étage et des combles aménageables (ou un attique)

² Le pétitionnaire doit apporter la preuve que le bâtiment est à énergie positive.

(RDC + 1 étage + combles aménageables/attiques). Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 11 mètres au faîtage du toit ou à l'acrotère, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Les autres constructions doivent comporter au maximum un rez-de-chaussée plus un étage et des combles aménageables (RDC + 1 étage + combles aménageables). Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 10 mètres au faîtage du toit ou à l'acrotère, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée. Aucun point d'une annexe (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 5 mètres au faîtage du toit ou à l'acrotère, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

1AUb.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Qualité environnementale des constructions :

Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- ✓ Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- ✓ Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- ✓ Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie.
- ✓ Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire).
- ✓ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Comme mentionné précédemment, les bâtiments à énergie positive bénéficient de majoration quant aux règles d'emprise au sol et de volumétrie.

Aspects extérieurs des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en terme :

De traitement, rythme et composition de façade,

De typologies des toitures,

D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,

De rythme et de proportions des ouvertures,

De choix des matériaux, en sachant toutefois que l'utilisation du bois est autorisée partout.

Le traitement des constructions annexes (garages...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.

Les façades :

Les façades des constructions doivent toutes être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. À ce titre les façades (et les balcons, rambardes, garde-corps ...) munies de colonnades sont interdites.

Les matériaux bruts (parpaings, briques tout-venant) ne peuvent en aucun cas rester sans revêtement. Ne sont pas admis les « imitations » de matériaux traditionnels (faux moellons peints, fausses briques, faux pans de bois ...) de même que les revêtements en panneaux ondulés de toute nature.

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques (nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches) doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

La couleur et la finition des enduits, des bardages et des menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) doivent respecter les préconisations du CAUE77 (cf annexe du règlement). Les fenêtres seront de couleur uniforme, tout comme les volets.

Les toitures :

Les toitures des nouvelles constructions ayant une emprise au sol de 20 m² ou plus devront être d'au moins deux versants dont la pente ne devra pas être inférieure à 35° (ce minimum est de 30° pour une construction comprenant plus de 15 logements et aménagée avec un attique). Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant ou d'annexe accolée, il pourra être dérogé à cette règle pour une réalisation en harmonie avec les bâtiments existants.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que dans le cadre de bâtiments à énergie positive.

Les toitures des constructions principales doivent être composées de tuiles plates de terre cuite sombre avec un minimum de 27 tuiles au mètre carré. Les tuiles plates et les tuiles mécaniques, petits ou grands moules, peuvent être exceptionnellement utilisées. Une couverture de zinc ou cuivre sur une toiture en pente, ou une toiture végétalisée sur une toiture-terrasse sont envisageables tout comme les verrières pour les vérandas.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures (cheminées, machineries d'ascenseurs, etc. ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Divers :

Les locaux techniques tels locaux à poubelles, de stationnement des deux roues... doivent présenter un traitement de qualité et une bonne intégration dans la parcelle.

L'implantation des paraboles de télévision et installations similaires est interdite sur les façades visibles depuis l'espace public.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

De plus, dans l'optique de permettre une libre circulation de la faune, les clôtures doivent être perméables.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte, lorsqu'elle existe, la clôture est constituée au choix :

- ✓ D'un mur maçonné, recouvert de deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés" ;
- ✓ D'une haie champêtre doublée ou non, d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,8 mètre de hauteur. Les essences végétales seront de préférence choisies parmi les essences locales.
- ✓ D'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'une grille, éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas de la grille.

Sur les limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- ✓ D'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés",
- ✓ D'une haie champêtre doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. Les essences végétales seront de préférence choisies parmi les essences locales. En limite avec les zones A et N, il est recommandé de laisser un espace de 10 centimètres sous le grillage.

Ces dispositions (aspect et dimensions) ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle existants, lesquels doivent être conservés et qui peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, indépendamment des limites parcellaires.

1AUb.2.3 - Caractéristiques des dispositifs de production d'énergie

Concernant les réseaux d'énergie :

Les raccordements doivent être effectués conformément aux normes en vigueur et au règlement du service gestionnaire.

Dans le cas où la commune dispose de réseaux de chaleur, les constructions doivent y être raccordées si celui-ci est situé à moins de 100 mètres de l'unité foncière assiette du projet, sauf contraintes techniques et/ou financières.

Panneaux photovoltaïques, solaires et pompes à chaleur/climatiseurs

Les pompes à chaleurs/climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. De plus, toute installation est interdite à moins de 2.5 mètres de toute limite (voie et emprise publique ou séparative).

Les panneaux photovoltaïques au sol ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. De plus, toute installation est interdite à moins de 1 mètre de toute limite (voie et emprise publique ou séparative).

Les panneaux photovoltaïques et solaires posés en toiture doivent :

- ✓ S'intégrer dans la trame d'ouverture en toiture et en façade ;
- ✓ être posés sur la toiture en remplacement des éléments de couverture le cas échéant ;
- ✓ présenter un cadre de la même couleur que la toiture.

Dans le cas d'une installation sur une toiture 0 pan ou plate, les différents équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur, panneaux ...) doivent être suffisamment éloignés du bord de la toiture pour être dissimulés par l'acrotère.

Autres :

Les prélèvements en nappe à usage géothermique devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les prélèvements en nappe à usage géothermique devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1AUb.2.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Le coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{Coefficient de biotope} = ((\text{surface espace vert} \times 1) + (\text{surface stationnements} \times 0.7) + (\text{surface toitures végétalisées} \times 0.7)) / \text{surface de l'unité foncière}$$

Un espace vert correspond à un espace de pleine terre et comprenant de la végétation, qu'elle soit herbacée, arbustive ou arborée. Le coefficient associé à ce type d'espace est de 1.

Peut-être comptabilisés dans le coefficient de biotope les stationnements si ces derniers sont dotés d'un revêtement perméable et végétalisé. Le coefficient associé à ce type d'espace est de 0.7.

Les toitures peuvent être comptabilisées si elles sont végétalisées sur au moins 20cm d'épaisseur et si elles présentent une végétation pérenne dans le temps. Le coefficient associé à ce type d'espace est de 0.7.

Le coefficient de biotope est au minimum de 0,35. Cela signifie que 35 % de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts (ce qui intègre les stationnements et toitures végétalisés).

Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales.

1Aub.2.4 - Stationnement :

Pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles, un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle, ou un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public :

-> doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement doivent être équipés de points de charge permettant la recharge des véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules.

En dehors des cas mentionnés aux articles L151-34 à 36.1 du Code de l'Urbanisme, les aires de stationnement doivent être conformes aux prescriptions suivantes, y compris en cas de division de construction existante, de changement de destination ou de transformation de garage :

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :

- ✓ Inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État ;
- ✓ Inférieures à 1 place de stationnement par logement comprenant une seule pièce (studio) ;
- ✓ Inférieures à 2 places de stationnement par autre logement ;
- ✓ Inférieures à 1 place de stationnement par tranche de 20 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux sans toutefois être supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux ;

Pour bâtiments liés aux autres destinations autorisées dans la zone, le pétitionnaire doit démontrer que les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

Pour les vélos

Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 15 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation :

- ✓ 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ;
- ✓ 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales ;

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux :

- ✓ L'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher ;

Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire :

- ✓ L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments ;

Pour les bâtiments accueillant un service public :

- ✓ 15 % de l'effectif total des agents et 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment ;

Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial ou cinématographique :

- ✓ 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation à 100 emplacements.

Chapitre 1AUb.3 – Équipement et réseaux

1AUb.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou, à défaut, disposer d'une servitude de passage lui permettant d'avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ainsi que répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Voirie :

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- ✓ être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
- ✓ assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la capacité de la voirie doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons, et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

1AUb.3.2 - Desserte par les réseaux :

Dans le cas où des documents d'exploitation existent (règlement d'assainissement, règlement de gestion des eaux pluviales ...), ces derniers prennent le dessus sur les règles présentes dans cette section.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée par l'autorité compétente.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.

Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Assainissement eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain propre de l'opération et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.

Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

À l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Des raccordements spéciaux pour le branchement fibre devront être prévus pour les nouvelles constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUC

La **zone 1AUC** est une zone à urbaniser destinée principalement à de l'habitation et des équipements.

Il est rappelé que les projets devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, certains terrains de la **zone 1AUC** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier d'annexe du PLU. De plus, conformément à l'article 68 de la Loi ELAN, une étude des sols devra être réalisée préalablement aux constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort).

Chapitre 1AUc.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AUc.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (1)	
	Restauration		X (1)	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X (1)	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des			X

Équipements d'intérêt collectif et services publics	administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Équipement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

(1) Les constructions et installations des sous-destinations Artisanat et le commerce de détail, Restauration et Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition d'être compatibles avec la proximité immédiate de l'habitat en matière de salubrité, de sécurité et de nuisance.

1AUC.1.2 - Usages et affectations des sols interdits :

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- ✓ L'aménagement de terrain de camping et de caravanning.
- ✓ Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone.

- ✓ L'ouverture ou l'extension de toute carrière.
- ✓ Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- ✓ Les terrains affectés au stationnement des caravanes, à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- ✓ Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature exceptés pour les activités déclarées qui y sont autorisées.

Chapitre 1AUc.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUc.2.1 - Volumétrie et implantation des constructions :

Généralités :

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit, ou démolì, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de cette section, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

Les règles de volumétrie s'appliquent aux nouvelles constructions, mais également à la division, au changement de destination et à la modification de constructions existantes. Ainsi, une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les règles présentes au sein des différentes zones ne sont respectées.

L'ensemble des règles indiquées dans ce chapitre ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent présenter des implantations, des volumétries ou bien des matériaux différents que ceux renseignés ci-dessous.

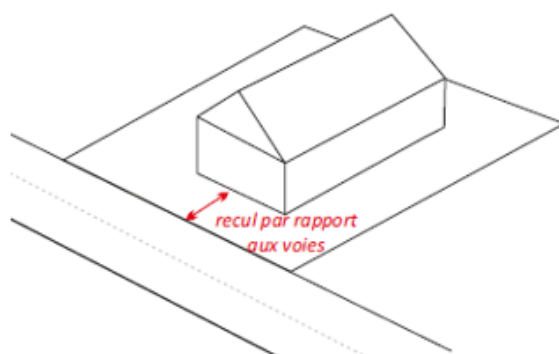
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'emprise publique est l'étendue de terrain appartenant au domaine public. Le domaine public comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés, soit à l'usage public, soit à un service public.

L'alignement est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.



Les opérations comprenant plus de 15 logements :

Les constructions principales doivent observer un recul par rapport à l'alignement de la voie de desserte ou des chemins ou de l'emprise publique. Ce recul doit être d'au moins 10 mètres. Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, cette règle ne s'applique que pour la voie pour laquelle l'implantation est la plus appropriée.

Les opérations comprenant moins de 15 logements :

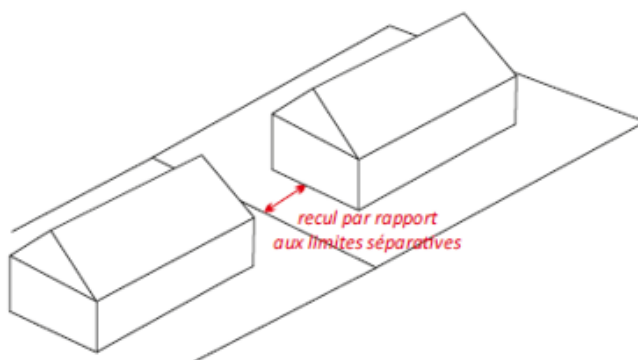
Les constructions principales doivent être soit implantées à l'alignement de la voie de desserte (publique ou privée) ou des chemins ou de l'emprise publique soit selon un recul minimal de 5 mètres par rapport à ces mêmes voies. Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, cette règle ne s'applique que pour la voie pour laquelle l'implantation est la plus appropriée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les limites séparatives sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue.

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



Les opérations comprenant plus de 15 logements :

Les constructions doivent être implantées selon un retrait d'au moins 5 mètres.

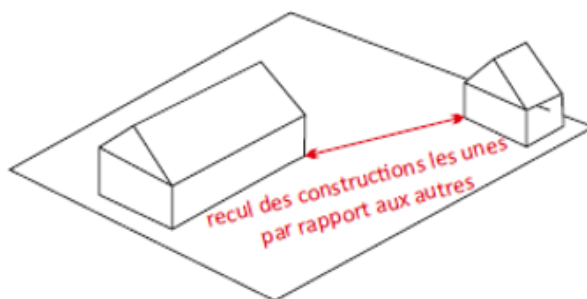
Les opérations comprenant moins de 15 logements :

Les constructions doivent être implantées selon un retrait d'au moins 3 mètres.

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

Méthode de calcul :

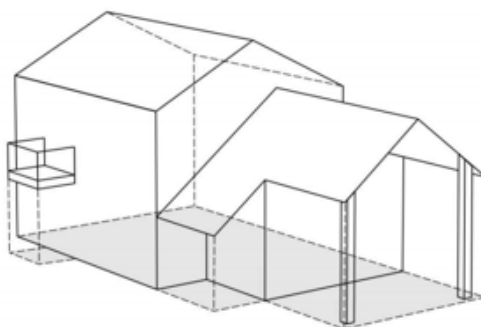
Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.



La distance entre deux constructions sur un même terrain (hors annexes des constructions à destination d'habitation) ne doit pas être inférieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus élevée, avec un minimum de 5 mètres.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre cette emprise de la construction et la surface du terrain.

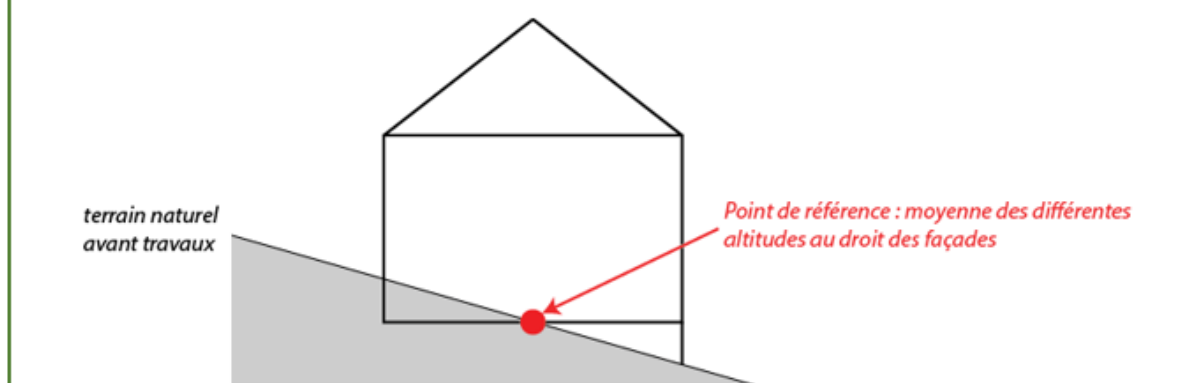


L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas des bâtiments à énergie positive³, elle peut être au maximum de 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur maximum des constructions :

Calcul du niveau moyen du sol :



Les opérations comprenant plus de 15 logements doivent comporter au maximum un rez-de-chaussée plus deux étages et des combles aménageables (ou un attique) (RDC + 2 étages + combles aménageables/attiques). Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 13 mètres au faîtage du toit ou 11 mètres à l'acrotère, considéré depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

³ Le pétitionnaire doit apporter la preuve que le bâtiment est à énergie positive.

Les opérations comprenant moins de 15 logements doivent comporter au maximum un rez-de-chaussée plus un étage et des combles aménageables (RDC + 1 étage + combles aménageables). Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 10 mètres au faîtage du toit ou 8 mètres à l'acrotère, considéré depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée. Aucun point d'une annexe (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 5 mètres au faîtage du toit ou à l'acrotère, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

1AUc.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Qualité environnementale des constructions :

Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- ✓ Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- ✓ Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- ✓ Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie.
- ✓ Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire).
- ✓ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Comme mentionné précédemment, les bâtiments à énergie positive bénéficient de majoration quant aux règles d'emprise au sol et de volumétrie.

Aspects extérieurs des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en terme :

De traitement, rythme et composition de façade,

De typologies des toitures,

D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,

De rythme et de proportions des ouvertures,

De choix des matériaux, en sachant toutefois que l'utilisation du bois est autorisée partout.

Le traitement des constructions annexes (garages...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.

Les nouvelles constructions devront privilégier un style Briard avec l'ajout ponctuel de pierre meulière ou de matériaux s'en rapprochant par exemple.

Les façades :

Les façades des constructions doivent toutes être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. À ce titre les façades (et les balcons, rambardes, garde-corps ...) munies de colonnades sont interdites.

Les matériaux bruts (parpaings, briques tout-venant) ne peuvent en aucun cas rester sans revêtement.

La couleur et la finition des enduits, des bardages et des menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) doivent respecter les préconisations du CAUE77 (cf annexe du règlement). Les fenêtres seront de couleur uniforme, tout comme les volets.

Les toitures :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des bâtiments principaux doivent présenter un voire plusieurs pans. Seules les annexes et les extensions peuvent présenter des toitures sous forme de toiture-terrasse. Dans le cas d'une toiture-terrasse, cette dernière doit être végétalisée et être dissimulée par un acrotère.

Les couvertures doivent être composées soit de tuiles plates, d'ardoise ou à base de zinc et présenter une couleur conforme au nuancier annexé au présent règlement. Les annexes, dépendances, et bâtiments non visibles de l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires.

Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.

Divers :

Les locaux techniques tels locaux à poubelles, de stationnement des deux roues... doivent présenter un traitement de qualité et une bonne intégration dans la parcelle.

L'implantation des paraboles de télévision et installations similaires est interdite sur les façades visibles depuis l'espace public.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

De plus, dans l'optique de permettre une libre circulation de la faune, les clôtures doivent être perméables.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte, lorsqu'elle existe, la clôture est constituée au choix :

- ✓ D'un mur maçonné, recouvert de deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés" ;
- ✓ D'une haie champêtre doublée ou non, d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,8 mètre de hauteur. Les essences végétales seront de préférence choisies parmi les essences locales.
- ✓ D'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'une grille, éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas de la grille.

Sur les limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- ✓ D'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés",
- ✓ D'une haie champêtre doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. Les essences végétales seront de préférence choisies parmi les essences locales. En limite avec les zones A et N, il est recommandé de laisser un espace de 10 centimètres sous le grillage.

Ces dispositions (aspect et dimensions) ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle existants, lesquels doivent être conservés et qui peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, indépendamment des limites parcellaires.

Ua.2.3 - Caractéristiques des dispositifs de production d'énergie

Concernant les réseaux d'énergie :

Les raccordements doivent être effectués conformément aux normes en vigueur et au règlement du service gestionnaire.

Dans le cas où la commune dispose de réseaux de chaleur, les constructions doivent y être raccordées si celui-ci est situé à moins de 100 mètres de l'unité foncière assiette du projet, sauf contraintes techniques et/ou financières.

Panneaux photovoltaïques, solaires et pompes à chaleur/climatiseurs

Les pompes à chaleur/climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. De plus, toute installation est interdite à moins de 2.5 mètres de toute limite (voie et emprise publique ou séparative).

Les panneaux photovoltaïques au sol ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. De plus, toute installation est interdite à moins de 1 mètre de toute limite (voie et emprise publique ou séparative).

Les panneaux photovoltaïques et solaires posés en toiture doivent :

- ✓ S'intégrer dans la trame d'ouverture en toiture et en façade ;
- ✓ être posés sur la toiture en remplacement des éléments de couverture le cas échéant ;
- ✓ présenter un cadre de la même couleur que la toiture.

Dans le cas d'une installation sur une toiture 0 pan ou plate, les différents équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur, panneaux ...) doivent être suffisamment éloignés du bord de la toiture pour être dissimulés par l'acrotère.

Autres :

Les prélèvements en nappe à usage géothermique devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les prélèvements en nappe à usage géothermique devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les nouvelles constructions d'habitations et constructions liées à la destination « commerce et activités de services » doivent être équipées de dispositifs suffisamment dimensionnés permettant :

- ✓ La gestion des biodéchets (composteur individuel par exemple) ;
- ✓ Le stockage d'eau de pluie (récupérateur d'eau de pluie en chute de gouttière).

1AUC.2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Le coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{Coefficient de biotope} = ((\text{surface espace vert} \times 1) + (\text{surface stationnements} \times 0.7) + (\text{surface toitures végétalisées} \times 0.7)) / \text{surface de l'unité foncière}$$

Un espace vert correspond à un espace de pleine terre et comprenant de la végétation, qu'elle soit herbacée, arbustive ou arborée. Le coefficient associé à ce type d'espace est de 1.

Peut-être comptabilisés dans le coefficient de biotope les stationnements si ces derniers sont dotés d'un revêtement perméable et végétalisé. Le coefficient associé à ce type d'espace est de 0.7.

Les toitures peuvent être comptabilisées si elles sont végétalisées sur au moins 20cm d'épaisseur et si elles présentent une végétation pérenne dans le temps. Le coefficient associé à ce type d'espace est de 0.7.

Le coefficient de biotope est au minimum de 0,35. Cela signifie que 35 % de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts (ce qui intègre les stationnements et toitures végétalisés).

Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales.

1AUC.2.4 - Stationnement :

Pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles, un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle, ou un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public :

-> doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement doivent être équipés de points de charge permettant la recharge des véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules.

En dehors des cas mentionnés aux articles L151-34 à 36.1 du Code de l'Urbanisme, les aires de stationnement doivent être conformes aux prescriptions suivantes, y compris en cas de division de construction existante, de changement de destination ou de transformation de garage :

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :

- ✓ Inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État ;

- ✓ Inférieures à 1 place de stationnement par logement comprenant une seule pièce (studio) ;
- ✓ Inférieures à 2 places de stationnement par autre logement ;
- ✓ Inférieures à 1 place de stationnement par tranche de 20 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux sans toutefois être supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux ;

Pour bâtiments liés aux autres destinations autorisées dans la zone, le pétitionnaire doit démontrer que les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

Pour les vélos

Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 15 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadencés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation :

- ✓ 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ;
- ✓ 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales ;

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux :

- ✓ L'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher ;

Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire :

- ✓ L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments ;

Pour les bâtiments accueillant un service public :

- ✓ 15 % de l'effectif total des agents et 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment ;

Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial ou cinématographique :

- ✓ 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation à 100 emplacements.

Chapitre 1AUc.3 – Équipement et réseaux

1AUc.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou, à défaut, disposer d'une servitude de passage lui permettant d'avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ainsi que répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Voirie :

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- ✓ Être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
- ✓ Assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la capacité de la voirie doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons, et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

1AUc.3.2 - Desserte par les réseaux :

Dans le cas où des documents d'exploitation existent (règlement d'assainissement, règlement de gestion des eaux pluviales ...), ces derniers prennent le dessus sur les règles présentes dans cette section.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée par l'autorité compétente.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.

Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Assainissement eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain propre de l'opération et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.

Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

À l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Des raccordements spéciaux pour le branchement fibre devront être prévus pour les nouvelles constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La **zone 2AU** est une zone à urbaniser sur le long terme, mais qui reste non urbanisable dans l'instant. En compatibilité avec le SCoT, cet espace sera réservé à la création d'habitation.

L'ouverture de cette zone sera conditionnée à une évolution du présent PLU. Toute occupation et utilisation de cette zone, autre qu'agricole est aujourd'hui interdite.

Il est rappelé que les projets devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La **zone A** est une zone essentiellement vouée à la préservation des espaces agricoles.

Par ailleurs, certains terrains de la **zone A** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

La zone A comprend le secteur Anc qui a pour objectif de préserver les paysages et de limiter la proximité avec les constructions d'habitations existantes.

Dans les zones inondables définies par les Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent être conformes avec les règlements des Plans de Prévention des Risques d'Inondation susvisés et annexés au PLU.

Dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions doivent respecter des prescriptions d'isolation acoustique conformes aux règles en vigueur.

Chapitre A.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions :

Dans la zone A :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors :

Des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors :

- ✓ qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

- ✓ Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).
- ✓ Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole et sous réserve d'être situées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation.
- ✓ L'aménagement, l'extension, la réhabilitation au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc.).

Des constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

- ✓ La construction d'ouvrages électriques, haute et très haute tension, dans les zones concernées par ceux-ci c'est-à-dire le long du tracé de l'infrastructure repris au document graphique des servitudes d'utilité publique.
- ✓ Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments autorisés par le caractère de la zone.

Dans le secteur Anc :

Toutes les constructions et installations sont interdites.

A.1.2 - Usages et affectations des sols interdits :

Les usages et affections des sols suivants sont interdits :

- ✓ L'aménagement de terrain de camping et de caravanning.

- ✓ Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone.
- ✓ L'ouverture ou l'extension de toute carrière.
- ✓ Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- ✓ Les terrains affectés au stationnement des caravanes, à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- ✓ Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature exceptés pour les activités déclarées qui y sont autorisées et sous réserve d'être masqués par des écrans végétaux de manière à ne pas être visibles depuis la RD 934, la RD 5 et l'ensemble des axes de desserte de la zone.

Chapitre A.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A.2.1 - Volumétrie et implantation des constructions :

Généralités :

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit, ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de cette section, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

Les règles de volumétrie s'appliquent aux nouvelles constructions, mais également à la division, au changement de destination et à la modification de constructions existantes. Ainsi, une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les règles présentes au sein des différentes zones ne sont respectées.

L'ensemble des règles indiquées dans ce chapitre ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent présenter des implantations, des volumétries ou bien des matériaux différents que ceux renseignés ci-dessous.

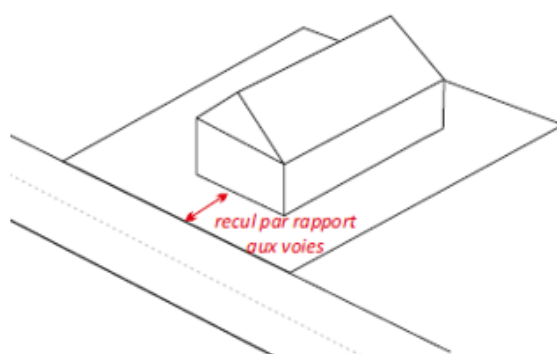
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'emprise publique est l'étendue de terrain appartenant au domaine public. Le domaine public comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés, soit à l'usage public, soit à un service public.

L'alignement est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.



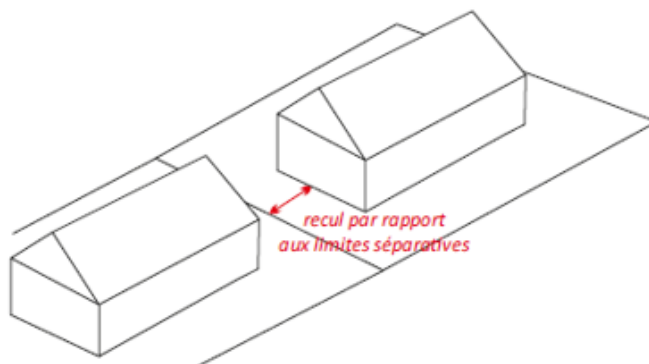
Les constructions doivent être implantées avec un recul équivalent à la hauteur au faîtage du bâtiment ($H=L$), avec un minimum de 5 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les limites séparatives sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue.

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

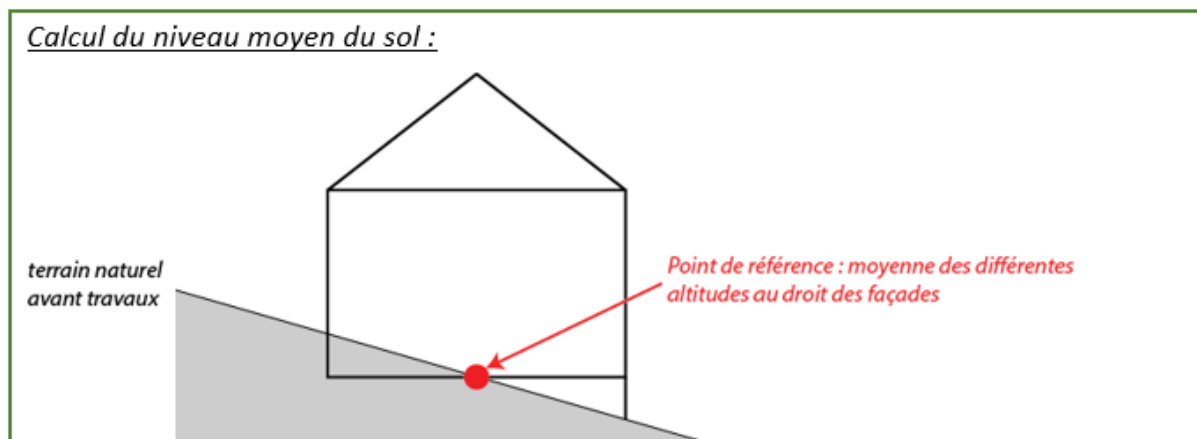


Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait doit être d'au minimum égal à la hauteur des bâtiments avec un minimum de 5 mètres.

Implantation des constructions par rapport à la zone naturelle :

Dans une bande de 50 mètres à compter de la limite de zone N, l'implantation des constructions est interdite.

Hauteur maximum des constructions :



Aucun point d'une construction à destination d'habitation (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 8 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Aucun point d'une autre construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 10 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

A.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Aspects extérieurs des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant.

Les façades des constructions doivent toutes être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

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

Par ailleurs, les locaux techniques tels locaux à poubelles, de stationnement des deux roues... doivent présenter un traitement de qualité et une bonne intégration dans la parcelle.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées d'une haie champêtre, doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret. Les essences seront de préférence choisies parmi les essences locales.

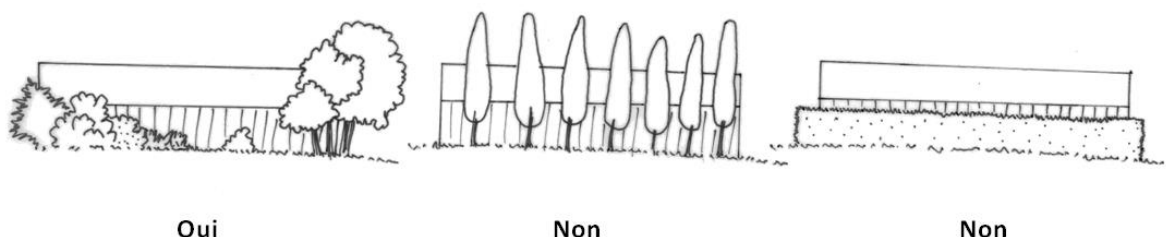
La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres. Il est recommandé de laisser un espace de 10 centimètres sous le grillage.

Ces dispositions (aspect et dimensions) ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle existants, lesquels doivent être conservés et qui peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, indépendamment des limites parcellaires.

A.2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Intégration paysagère des bâtiments agricoles :

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être accompagnées de plantations favorisant leur insertion dans le paysage conformément aux schémas suivants :



Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales.

Préservation des continuités écologiques :

Aucune construction à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est autorisée dans une bande de 7 mètres le long des cours d'eau identifiés par l'arrêté préfectoral présent en annexe.

A.2.4 - Stationnement :

Pour les véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

En dehors des cas mentionnés aux articles L151-34 à 36.1 du Code de l'Urbanisme, les aires de stationnement doivent être conformes aux prescriptions suivantes, y compris en cas de division de construction existante, de changement de destination ou de transformation de garage :

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :

- ✓ Supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux.
- ✓ Inférieures à 3 places de stationnement par commerce ;
- ✓ Inférieures à 1 place par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.
- ✓ Inférieures à 1 place par 10 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de restauration.

Pour bâtiments liés aux autres destinations autorisées dans la zone, le pétitionnaire doit démontrer que les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :

- ✓ Pour les commerces de plus de 1 000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
- ✓ Pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les vélos :

Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 15 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

- ✓ Pour les constructions de bureaux, à 1,5 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
- ✓ Pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Chapitre A.3 – Équipement et réseaux

A.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou, à défaut, disposer d'une servitude de passage lui permettant d'avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ainsi que répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Voirie :

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- ✓ être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
- ✓ assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la capacité de la voirie doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons, et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

A.3.2 - Desserte par les réseaux :

Dans le cas où des documents d'exploitation existent (règlement d'assainissement, règlement de gestion des eaux pluviales ...), ces derniers prennent le dessus sur les règles présentes dans cette section.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée par l'autorité compétente.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Alimentation en eau potable :

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

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

La défense incendie doit être assurée soit par le réseau de distribution si celui-ci présente des caractéristiques de débit et de pression suffisante, soit par une réserve d'eau située à moins de 200 mètres et de capacité suffisante.

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.

À défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Assainissement eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain propre de l'opération et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.

Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

À l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Des raccordements spéciaux pour le branchement fibre devront être prévus pour les nouvelles constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Le secteur Ne a pour objectif la mise en valeur de la tour Taratte.

Le secteur Nt doit permettre de pérenniser une activité de restauration.

La zone Nzh correspond aux différentes zones humides présentes sur le territoire. Il s'agit notamment des enveloppes d'alerte de classe A et du marais de Lesches. Sur ces espaces, aucune occupation du sol n'est autorisée.

Enfin, les secteurs Nr comprennent les habitations situées dans ces zones pour leur permettre d'évoluer.

Par ailleurs, certains terrains des zones naturelles sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Dans les zones inondables définies par les Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent être conformes avec les règlements des Plans de Prévention des Risques d'Inondation susvisés et annexés au PLU.

Dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions doivent respecter des prescriptions d'isolation acoustique conformes aux règles en vigueur.

Chapitre N.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

N.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions :

Dans la zone naturelle (N) :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors des constructions et installations nécessaires aux Équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors :

- ✓ Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ Qu'elles permettent une ouverture et une mise en valeur du site sous réserve du respect de la nature première de l'espace et d'assurer sa pérennité dans le temps ;
- ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur naturel humide (Nzh) :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors :

Des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Dans le secteur naturel pour les équipements (Ne) :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors :

Des constructions et installations nécessaires aux Équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors :

- ✓ Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur naturel touristique (Nt) :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors :

Des constructions et installations nécessaires aux Équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors :

- ✓ Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;

- ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De l'extension des constructions à destination de restauration, limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs naturels résidentiels (Nr) :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors :

Des constructions et installations nécessaires aux Équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors :

- ✓ Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ✓ Qu'elles sont en conformité avec le règlement du PPRI de la vallée de la Marne (annexé au PLU).

Des annexes ou des extensions des habitations existantes, limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 40 m² d'emprise au sol.

N.1.2 - Usages et affectations des sols interdits :

Usages et affectations des sols interdits dans toutes les zones naturelles :

Les usages et affections des sols suivants sont interdits :

- ✓ L'aménagement de terrain de camping et de caravanning.
- ✓ Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone.
- ✓ L'ouverture ou l'extension de toute carrière.
- ✓ Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- ✓ Les terrains affectés au stationnement des caravanes, à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- ✓ Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature exceptés pour les activités déclarées qui y sont autorisées et sous réserve d'être masqués par des écrans végétaux de manière à ne pas être visibles depuis la RD 934, la RD 5 et l'ensemble des axes de desserte de la zone.

Usages et affectations des sols interdits uniquement dans la zone Nzh :

Dans les secteurs Nzh concernés l'arrêté préfectoral du 13 septembre 1987 relatif à la protection d'un site biologique (Arrêté Protection Biotope), sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol énoncées dans ledit arrêté.

Les usages et affectations des sols suivants sont également interdits :

- ✓ Le drainage par des fossés ou tout autre moyen.
- ✓ Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- ✓ La création de plans d'eau artificiels.
- ✓ Le défrichement des landes.
- ✓ L'imperméabilisation des sols.
- ✓ La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Chapitre N.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N.2.1 - Volumétrie et implantation des constructions :

Généralités :

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit, ou démolì, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de cette section, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

Les règles de volumétrie s'appliquent aux nouvelles constructions, mais également à la division, au changement de destination et à la modification de constructions existantes. Ainsi, une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les règles présentes au sein des différentes zones ne sont respectées.

L'ensemble des règles indiquées dans ce chapitre ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent présenter des implantations, des volumétries ou bien des matériaux différents que ceux renseignés ci-dessous.

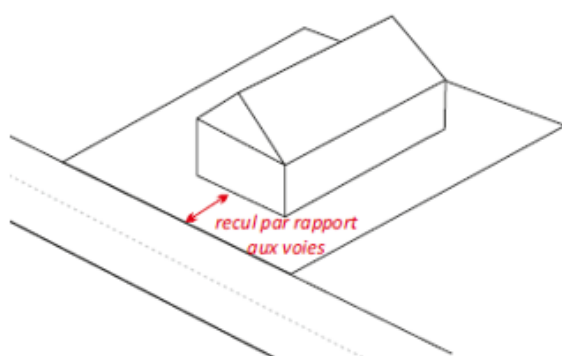
2.1.a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'emprise publique est l'étendue de terrain appartenant au domaine public. Le domaine public comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés, soit à l'usage public, soit à un service public.

L'alignement est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.



Les constructions principales doivent observer un recul par rapport à l'alignement de la voie de desserte ou des chemins ou de l'emprise publique. Ce recul doit être d'au moins 4 mètres.

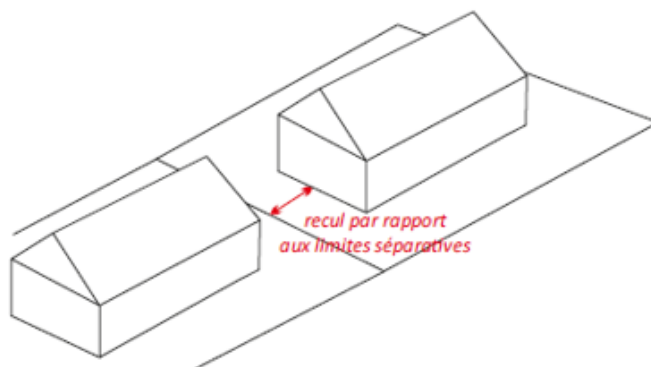
Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant, l'autorité compétente pour la délivrance des permis de construire pourra imposer que la construction n'induisse pas de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les limites séparatives sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue.

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

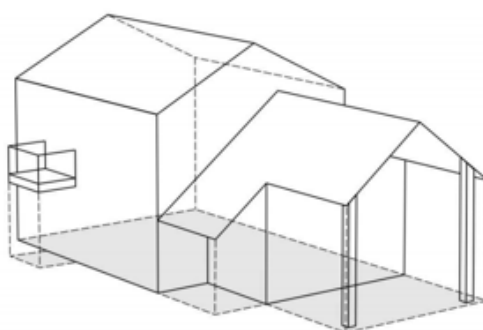


Uniquement pour les secteurs Nt et Ne :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait doit être d'au minimum 8 mètres.

Emprise au sol des constructions :

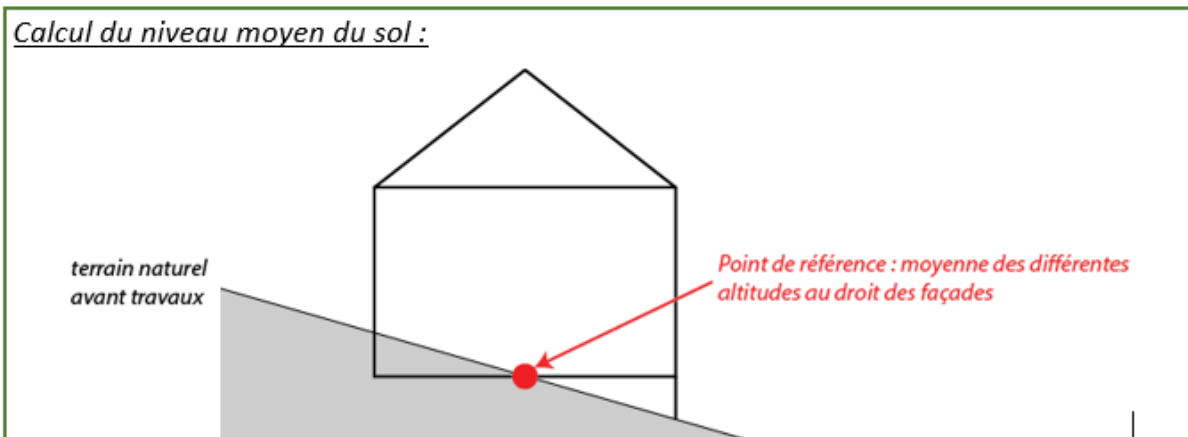
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre cette emprise de la construction et la surface du terrain.



Dans les secteurs Nr et dans le secteur Ne l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur Nt l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur maximum des constructions :



Les constructions doivent comporter au maximum un rez-de-chaussée plus un étage et des combles aménageables (RDC + 1 étage + combles aménageables). Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 10 mètres au faîtage du toit ou à l'acrotère, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée. Aucun point d'une annexe (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 5 mètres au faîtage du toit ou à l'acrotère, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

N.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Qualité patrimoniale du bâti :

Les bâtiments ou éléments repérés sur le document graphique par une **étoile jaune** doivent être conservés tout comme leurs aspects extérieurs et leurs caractéristiques architecturales principales. Les règles des paragraphes suivants ne s'appliquent pas pour les bâtiments concernés. En cas de dégradation ou destruction, la reconstruction à l'identique est obligatoire.

Qualité environnementale des constructions :

Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- ✓ Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- ✓ Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- ✓ Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie.
- ✓ Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire).

- ✓ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Aspects extérieurs des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en terme :

De traitement, rythme et composition de façade,

De typologies des toitures,

D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,

De rythme et de proportions des ouvertures,

De choix des matériaux, en sachant toutefois que l'utilisation du bois est autorisée partout.

Le traitement des constructions annexes (garages...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.

Les façades :

Les façades des constructions doivent toutes être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. À ce titre les façades (et les balcons, rambardes, garde-corps ...) munies de colonnades sont interdites.

Les matériaux bruts (parpaings, briques tout-venant) ne peuvent en aucun cas rester sans revêtement. Ne sont pas admis les « imitations » de matériaux traditionnels (faux moellons peints, fausses briques, faux pans de bois ...) de même que les revêtements en panneaux ondulés de toute nature.

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques (nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches) doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

La couleur et la finition des enduits, des bardages et des menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) doivent respecter les préconisations du CAUE77 (annexe du règlement). Les fenêtres et les volets seront de couleur uniforme.

Les toitures :

Les toitures des annexes isolées ayant une emprise au sol de 20 m² ou plus devront être d'au moins deux versants dont la pente ne devra pas être inférieure à 35°. Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant ou d'annexe accolée, il pourra être dérogé à cette règle pour une réalisation en harmonie avec les bâtiments existants.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que dans le cadre de bâtiments à énergie positive.

Les toitures des constructions principales doivent être composées de tuiles plates de terre cuite sombre avec un minimum de 27 tuiles au mètre carré. Les tuiles plates et les tuiles mécaniques, petits ou grands moules, peuvent être exceptionnellement utilisées. Une couverture de zinc ou cuivre sur une toiture en pente, ou une toiture végétalisée sur une toiture-terrasse sont envisageables tout comme les verrières pour les vérandas.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures (cheminées, machineries d'ascenseurs ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Divers :

Les locaux techniques tels locaux à poubelles, de stationnement des deux roues... doivent présenter un traitement de qualité et une bonne intégration dans la parcelle.

L'implantation des paraboles de télévision et installations similaires est interdite sur les façades visibles depuis l'espace public.

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

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'une haie champêtre doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. Les essences seront de préférence choisies parmi les essences locales.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres. Il est recommandé de laisser un espace de 10 centimètres sous le grillage.

Ces dispositions (aspect et dimensions) ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle existants, lesquels doivent être conservés.

N.2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Qualité paysagère :

Les éléments du paysage identifiés sur le document par un **rond vert** doivent être préservés. De plus :

- ✓ toute coupe est interdite sauf pour des raisons sanitaires attestées ou de risque pour la sécurité publique ;
- ✓ dans un rayon de 5 mètres par rapport au tronc, tout changement de la nature du sol est interdit, notamment toute imperméabilisation et mouvement de sol,

tels qu'affouillements ou exhaussements en dehors de ceux existants à la date d'approbation du PLU.

Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales.

Préservation des continuités écologiques :

Aucune construction à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est autorisée dans une bande de 7 mètres le long des cours d'eau identifiés par l'arrêté préfectoral présent en annexe.

N.2.4 - Stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

En dehors des cas mentionnés aux articles L151-34 à 36.1 du Code de l'Urbanisme, les aires de stationnement doivent être conformes aux prescriptions suivantes, y compris en cas de division de construction existante, de changement de destination ou de transformation de garage :

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :

- ✓ Inférieures à 1 place par 10 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de restauration.

Pour bâtiments liés aux autres destinations autorisées dans la zone, le pétitionnaire doit démontrer que les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

Chapitre N.3 – Équipement et réseaux

N.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou, à défaut, disposer d'une servitude de passage lui permettant d'avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ainsi que répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Voirie :

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- ✓ *être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;*
- ✓ *assurer la sécurité des piétons.*

Par conséquent, la capacité de la voirie doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons, et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

N.3.2 - Desserte par les réseaux :

Dans le cas où des documents d'exploitation existent (règlement d'assainissement, règlement de gestion des eaux pluviales ...), ces derniers prennent le dessus sur les règles présentes dans cette section.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée par l'autorité compétente.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.

À défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Assainissement eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain propre de l'opération et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction

nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.

Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

À l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Des raccordements spéciaux pour le branchement fibre devront être prévus pour les nouvelles constructions.

ANNEXES

Annexe 1. Les définitions : (issues du lexique national d'Urbanisme)

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Décret relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

1

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

3

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Annexe 2 : Le nuancier utilisable pour les enduits



Extrait des Fiches Conseil "Patrimoine et réhabilitation Seine et Marne" éditées par le CAUE 77, qui donne un aperçu des types d'enduits traditionnellement utilisés dans la région de Chalifert.

Annexe 3 : Le nuancier utilisable pour les menuiseries



Extrait des Fiches Conseil "Patrimoine et réhabilitation Seine et Marne" éditées par le CAUE 77, qui donne un aperçu des couleurs utilisées traditionnellement en façade dans la région de Chalifert.

Annexe 4 : Les essences locales

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 1/5



Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Indigène	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Indigène	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Indigène	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / Médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Janvier / Mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 2/5



Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaie	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Marcescent	Mai / Juin	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Populus nigra</i> "variété Seine"	Peuplier noir	Arbre	Indigène	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 3/5



Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en coeur	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Indigène	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Indigène	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mai / Juin	Vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier des chiens	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Rosier pimprenelle	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	0,8 – 2	Assez rapide	Épines

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 4/5



Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physio-nomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Indigène	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Indigène	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 5/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Indigène	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbuste	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Jaune vert	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

Annexe 5 : Les arbres et arbustes invasifs

Arbres et arbustes invasifs 1/1

(végétaux à éviter de planter)



Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante glanduleux	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Juillet / Août	Jaune verdâtre	20 – 25	Rapide	Toxique (animaux) / Médicinal
<i>Acer negundo</i>	Érable negundo	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), Jaune vert (F)	9 – 20	Rapide au début	
<i>Berberis aquifolium</i>	Mahonia faux-houx	Arbuste	Naturalisé Comportement invasif	Étalé bas	Basique / Acide	Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Persistant	Février / Mars	Jaune vif	1 – 2	Moyenne	
<i>Buddleja davidii</i>	Arbre aux papillons	Arbuste	Naturalisé et invasif	Ouvert	Basique / Acide	Frais	Soleil	oui	Caduc	Août / Septembre	Pourpre lilas	2 – 3	Rapide	
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise	Arbuste	Naturalisé et invasif émergent	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Persistant	Avril / Mai	Blanc	3 – 8	Moyenne	Toxique
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier d'automne	Arbre	Naturalisé et invasif	Colonnaire	Basique / Acide	Frais	Soleil	?	Caduc	Juin	Blanc	20 – 30	Moyenne	
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia	Arbre	Naturalisé et invasif	Conique large	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	?	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	20 – 25	Rapide au début	Comestible



Attention: ces espèces sont invasives*

* espèces invasives : espèces d'origine exotique introduites dans un nouveau domaine géographique. Elles présentent un caractère envahissant et remplacent les espèces sauvages locales, seules plantes hôtes pour la faune (insectes notamment).

Annexe 6 : Les arbres fruits locaux :

Fruitiers locaux de Seine-et-Marne 1/2 (liste des croqueurs de pommes – www.croqueursdepommes77.fr)



Type de fruitier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Pommier	Barré		Longue		Couteau, jus	Rouge	Moyen	Automne/Hiver		Verger plein vent	Tendre, juteuse, peu sucrée, assez parfumée
Pommier	Barré à grappe		Longue		Jus	Blanc-vert/rouge	Petit	Tardive	Tardive		Ferme, fine, juteuse, faiblement sucrée, acide
Pommier	Barré d'Anjou					Rouge et jaune		Fin Automne		Verger plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée
Pommier	Bassard	Arrondi			Cuisson, jus	Vert		Octobre	Fin Mai	Verger plein vent	Assez fine, juteuse, assez sucrée, assez parfumée
Pommier	Belle de Neufmontier		Longue			Rouge et jaune		Hiver		Verger plein vent	
Pommier	Belle fille	Arrondi	Moyenne		Couteau, jus	Rouge et jaune		Octobre	Mi-Mai	Verger plein vent	Fine, juteuse, croquante, acidulée, sucrée
Pommier	Belle Joséphine de S&M		Moyenne		Cuisson	Rouge et jaune	Gros	Automne/début Hiver		Verger plein vent	Assez sucrée, acidulée
Pommier	Bondon					Jaune paille/rouge	Moyen à assez gros	Décembre à Mars			Croquante, juteuse, parfumée, sucrée, un peu acidulée
Pommier	Bondy	Arrondi			Couteau, jus	Jaune/orange		Fin Octobre/début Nov.	Mi-Mai	Verger plein vent	Fine, croquante, juteuse, légèrement sucrée, parfumée
Pommier	Bondy de Brie										
Pommier	Bondy de Vilbert					Vert		Hiver		Verger plein vent	Blanche
Pommier	Calville de Dantzig			Assez vigoureux		Jaune/vert	Moyen	Octobre/Décembre		Verger plein vent. Naine	Fine, très tendre, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Châtaigner	Arrondi	Longue	Rustique	Couteau (b), cuisson (tb), jus	Rouge et jaune	Petit	Fin Octobre	Mi-Mai	Verger plein vent. Naine	Ferme, juteuse, sucrée, acidulée
Pommier	Colapuy		Longue	Rustique. Peu sensible	Couteau, jus	Jaune et rouge	Moyen	Décembre/Mars			Fine, très juteuse, très sucrée, parfumée
Pommier	Court Pendu gris				Couteau (b), cuisson (tb)	Jaune	Petit à moyen	Novembre à Avril	Très tardive		Fine, ferme, sucrée, parfumée
Pommier	Court Pendu rouge		Longue	Résiste bien aux maladies		Rouge/jaune	Gros	Novembre/Mars	Tardive	Verger plein vent	Croquante, juteuse, parfumée, sucrée
Pommier	Datte				Jus	Rouge et jaune		Automne/Hiver		Verger plein vent	Fine, juteuse, croquante, sucrée, parfumée
Pommier	Datte Violette										
Pommier	De Grignon					Jaune et rouge	Très Gros	Hiver		Naine	Tendre, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Faro	Longue			Couteau (b), cuisson (b)	Rouge et jaune	Moyen	Hiver		Verger plein vent	Fine, tendre, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Feuille morte					Rouge		Hiver/Printemps		Verger plein vent	Ferme, assez juteuse, acidulée, sucrée
Pommier	Fleuritard					Rouge et jaune		Hiver	Tardive	Verger plein vent	Fine, tendre, juteuse, très sucrée, très parfumée
Pommier	Gendreville		Moyenne	Très vigoureux		Rouge	Gros	Janvier/Mai	Mai	Verger plein vent	Juteuse, assez sucrée, parfumée, acidulée
Pommier	Gros Barré										
Pommier	Gros Locard		Longue	Rustique	Cuisson (tb)	Vert		Décembre/Mars		Verger plein vent	Sucrée, un peu acidulée, peu parfumée
Pommier	Hochet										
Pommier	Hollande					Jaune et rouge				Verger plein vent	Juteuse, sucrée
Pommier	Joannette							Hiver			Juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Marie-Madeleine					Jaune/orange		Fin Automne/Hiver		Verger plein vent	Ferme, croquante, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Mauperthuis				Couteau, jus						
Pommier	Michelotte				Cuisson	Jaune et rouge	Petit			Verger plein vent	Peau rugueuse
Pommier	Nouvelle France					Rouge, jaune/vert	Très Gros	Automne/Hiver			Sucrée, parfumée
Pommier	Pépin	Elancé			Couteau	Jaune/rouge	Forme plate	Novembre	Mi-Mai	Verger plein vent	Fine, très juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Ravallac			Moyennement vigoureux	Couteau, cuisson, jus	Rouge et jaune	Petit à moyen	Octobre/janvier		Verger plein vent	Fine, juteuse, peu sucrée, peu parfumée
Pommier	Rosa							Automne/Hiver		Verger plein vent	Ferme, croquante, peu juteuse, peu sucrée, parfumée
Pommier	Rouge de Bourron		Longue			Rouge					
Pommier	Rousseau					Jaune/orange		Fin Automne/Hiver		Verger plein vent	Juteuse, peu sucrée, parfumée
Pommier	Saint-Médard							Hiver		Verger plein vent	Douce, sucrée, un peu relevée
Pommier	Sébin				Couteau, jus	Jaune, vert/rouge			Tardive	Verger plein vent	
Pommier	Têteau									Verger plein vent	
Pommier	Vérité					Rouge et jaune		Fin Février		Verger plein vent	Cassante, peu juteuse, sucrée, peu acidulée
Pommier	Vincent					Rouge	Très Gros	Fin Automne/Hiver		Verger plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée

Fruitiers locaux de Seine-et-Marne 2/2

(liste des croqueurs de pommes – www.croqueursdepommes77.fr)



Type de Fruitier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Poirier	Angleterre			Vigoureux		Vert				Plein vent	
Poirier	Angoisse				Jus						Âpre, acide
Poirier	Binette										
Poirier	Bonne Ente										
Poirier	Carisi				Jus	Jaune, verdâtre					Ferme à dure, bien juteuse, parfumée
Poirier	Charcot										
Poirier	Chat-rôti				Cuisson	Jaune doré	Moyen	août			Blanche, dure, cassante, astringente
Poirier	Chenet										
Poirier	Cirole (non Sauger)				Jus						
Poirier	De Carrière										
Poirier	De Dieu										
Poirier	De Foin										
Poirier	Delorme										
Poirier	Latte										
Poirier	Laurier Blanc										
Poirier	Maciet										
Poirier	Madeleine		Faible			Jaune citron	Petit. Productif	Fin Juill. (à cueillir vert)			Juteuse, acidulée, sucrée, fondante
Poirier	Mariette/Messire Jean d'Hiver				Cuisson	Roux à bronzé	Moyen	Mi-Octobre à Novembre			
Poirier	Martin Sec de Provins				Cuisson	Fauve/Marron		Fin Nov. à fin Janvier			Cassante, sucrée
Poirier	Matou										
Poirier	Oignon										
Poirier	Rigaud Rond										
Poirier	Vespre										
Prunier	Mirabelle	Érigé			Couteau, cuisson	Jaune	Petit	Août à Septembre	Mars-avril		Jaune
Prunier	Reine-Claude	Érigé		Rustique		Vert	Assez gros	Fin Juillet/ Début Août	Mars-avril	Plein vent	Jaune/verte, juteuse, sucrée

Fruitiers locaux d'Ile-de-France 1/1 (liste des croqueurs de pommes – www.croqueur-idf.fr)



Type de fruitier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Pommier	Belle de Pontoise		Moyenne	Rustique. Peu sensible. Moyennement vigoureux	Couteau, cuisson	Jaune/rouge	Gros	Octobre à Janvier	Début Mai	Verger plein vent. Naine	Fine tendre, juteuse, acidulée, parfumée
Pommier	Cateau						Moyen	Fin hiver		Verger plein vent	Peu sucrée, acidulée, parfumée
Pommier	Chéron		Longue		Jus	Jaune et rouge	Moyen	Janvier à Mars	Très tardive	Verger plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée
Pommier	Fer de Seine et Oise					Jaune paille/ rouge		Fin hiver		Verger plein vent	Ferme, croquante, parfumée, assez sucrée
Pommier	Jean Huré	Retombant			Jus	Orange/rouge		Début Novembre	Fin Mai		
Pommier	Jeanne Hardy					Jaune/rouge	Gros				Sucrée, ferme
Pommier	Merveille de Chatou										
Pommier	Postophe d'hiver										
Pommier	Reinette Abry	Etalé	Moyenne	Très vigoureux	Couteau, cuisson, jus	Jaune	Petit à moyen	Fin Oct./Mi-Décembre		Verger plein vent	Juteuse, sucrée, légèrement acidulée
Pommier	Reinette Fournière					Jaune/brun			Hiver		Fine, peu juteuse, sucrée, acidulée, parfumée
Pommier	Reinette Thouin							Fin février à Juin		Verger plein vent	Fine, juteuse, acidulée, parfumée
Pommier	Rouget tendre				Couteau, cuisson, jus	Rouge					Sucrée, acidulée
Poirier	Adèle de Saint Denis										
Poirier	Bési de Chaumontel					Jaune/brun	Gros calibre	Février à Avril			Fondante, sucrée
Poirier	Bonne Jeanne			Vigoureux		Jaune		Novembre/Décembre	mars		Très parfumée
Poirier	Catillac	Ouvert			Cuisson	Jaune verdâtre	Très gros calibre	Février à Avril			Cassante, granuleuse
Poirier	Colorée de Juillet						Petit calibre	Mi-Juillet			Ferme, craquant
Poirier	Pisseresse										
Pêcher	Alexis Lepère			Sensible à l'Oïdium. Vigoureux			Gros	Septembre		Fertile	Blanche, fine, sucrée
Pêcher	Belle Beausse			Vigoureux. Fruits fragiles à la pluie		Jaune rouge	Gros	Août/Septembre	avril	Fertile. Craint les terrains humides	Blanche, très juteuse, fine, acidulée, sucrée, parfumée
Pêcher	Belle Henry de Pinaut			Rustique			Gros à très gros	Début Septembre		Très fertile	
Pêcher	Belle Impériale			Vigoureux. Sensible à la cloque	Très bonne qualité	Rouge foncé	Gros à très gros	Fin Septembre		Très fertile (chaud)	Blanche
Pêcher	Blondeau			Vigoureux			Assez gros	Fin Septembre		Fertile	
Pêcher	Bonouvrier			Peu vigoureux	Très bonne tous usages		Assez gros	Fin Septembre		Tailler court et éclaircir. Fertile (chaud)	Blanche, juteuse, fondante
Pêcher	Bourdine										
Pêcher	Galande			Rustique		Pourpre foncé	Gros				
Pêcher	Grosse Mignonne	Semi-Horizontal		Vigoureux. Fruit fragile. Résiste aux maladies	Très bonne tous usages	Jaune rouge	Gros à très gros	Début Août/ Début Septembre	Mars-avril	Très fertile. Plein vent	Blanche, assez juteuse, sucrée, très parfumée
Pêcher	Grosse Mignonne Hâtive						Assez gros	Mi-Août		Trop fertile, à éclaircir	Parfumée, fondante
Pêcher	Louis Grognet			Vigoureux. Sensible à l'Oïdium	Très bonne qualité		Gros à très gros	Mi-Août		Fertile	
Pêcher	Madeleine rouge de Courson			Vigoureux. Sensible à l'Oïdium			Gros	Fin Août		Très fertile en plein vent	Sucrée
Pêcher	Noire de Montreuil			Vigoureux. Très rustique. Sensibilité à la cloque			Assez gros	Début Septembre		Fertile	Ferme
Pêcher	Précoce de Hale			Vigoureux			Gros à très gros	Début Août		Très fertile. Culture en Espalier ou plein vent	
Pêcher	Professeur Vilain			Rustique et vigoureux	Fruit très apprécié			Début Août		Fertile. Plein vent	
Pêcher	Reine des Vergers		Délicate	Rustique	Fruit très apprécié			Septembre		Plein vent	
Pêcher	Salway			Vigoureux			Gros	Octobre		Fertile, exposition sud	
Pêcher	Téton de Vénus / Belle de Vitry	Etalé		Peu vigoureux, très rustique		Jaune rose	Très Gros	Fin Septembre	Fin Mars/ Début Avril	Autofertile. Sol pas trop humide ni calcaire	Blanche verte, fondante, sucrée, juteuse, parfumée
Pêcher	Théophile Sueur						Assez gros	Mi-Septembre			Blanche
Cerisier	Belle de Choisy				Excellente	Rouge		Fin Juin		Autofertile	Douce, sucrée
Cerisier	Cerise de Montmorency				Eau de vie, conserve	Rouge clair	Petit	juillet		Autofertile	Juteuse, acide
Cerisier	Impératrice Eugénie					Rouge foncé	Gros	Mai/Juin		Très fertile	Tendre, juteuse, acidulée, sucrée