

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

**COMMUNE
DE VARENNES-SUR-SEINE**



4.1. Pièces écrites du règlement

DOCUMENT APPROUVE PAR LE
CONSEIL MUNICIPAL LE
27/11/2018

DOCUMENT MIS A JOUR N°1 PAR
ARRETE DU MAIRE LE 08/03/2019

MODIFICATION N°1 APPROUVE
PAR LE CONSEIL MUNICIPAL LE
26/01/2022

REVISION ALLEE N°1
APPROUVE PAR LE CONSEIL
MUNICIPAL LE 14/09/2022

MODIFICATION N°2 APPROUVEE
PAR LE CONSEIL MUNICIPALE LE
XX/XX/2025

**Mairie
Grande rue
77130 Varennes-sur-Seine**

Tél. : 01 60 73 55 30

[http://www.varennes-
sur-seine.fr/](http://www.varennes-sur-seine.fr/)

**DOSSIER SOUMIS A
ENQUETE PUBLIQUE**

VISA

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	1
CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	2
CHAPITRE II - ADAPTATIONS MINEURES	2
CHAPITRE III - DEROGATIONS	2
CHAPITRE IV - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES À LA RÈGLE	3
CHAPITRE V - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES	3
CHAPITRE VI - MODALITES D'APPLICATION DU PLU AUX DIVISIONS FONCIERES.....	3
CHAPITRE VII – PROTECTIONS, RISQUES, NUISANCES (ELEMENTS D'INFORMATION).....	3
 TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....	7
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....	28
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	50
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UM.....	71
CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	88
 TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	107
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU1.....	108
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU2.....	127
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUM.....	146
 TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	162
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	163
 TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	185
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	186
 ANNEXES.....	207
ANNEXE I : DEFINITIONS	208
ANNEXE II : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES DEFINIES PAR SEINE-ET-MARNE ENVIRONNEMENT	231
ANNEXE III: LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES PAR SEINE-ET-MARNE ENVIRONNEMENT	238
ANNEXE IV : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX	243
ANNEXE V : ENVELOPPE D'ALERTE ZONES HUMIDES	247
ANNEXE VI : LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES	248
ANNEXE VII : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	249

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants, L.152-1 et suivants, L.151-3 et suivants du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU, ainsi qu'aux articles R.123-1 à R.123-14 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Varennes-sur-Seine.
Aucune partie de ce territoire n'est couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

CHAPITRE II - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone peuvent être accordées par l'autorité compétente, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, en application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE III - DEROGATIONS

En application des dispositions de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de la délivrance d'un permis de construire, des dérogations au PLU peuvent être accordées, par décision motivée, à une ou plusieurs règles pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En outre, en application des dispositions de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE IV - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES À LA RÈGLE

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

CHAPITRE V - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Cette autorisation est applicable uniquement pour les bâtiments détruits ou démolis suite à un sinistre, sans changement d'usage, et dans la limite de la Surface de Plancher détruite.

CHAPITRE VI - MODALITES D'APPLICATION DU PLU AUX DIVISIONS FONCIERES

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, et sauf dispositions contraires indiquées au règlement de chacune des zones, 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, les règles du Plan Local d'Urbanisme seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet.

CHAPITRE VII – PROTECTIONS, RISQUES, NUISANCES (ELEMENTS D'INFORMATION)

Les dispositions relatives aux protections, risques, nuisances sont généralement issues d'arrêtés et intégrés, en tant que servitudes d'utilité publique ou équivalents, en annexe du PLU. Elles sont présentées à titre d'information dans le présent titre I du règlement du PLU. L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières aux articles 2 sont autorisées sous réserve du respect de ces protections, risques, nuisances.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°99DAI1CV070 du 19 avril 1999 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont :

1. la voie ferrée SNCF de Paris à Marseille (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m.),
2. la voie ferrée SNCF de Corbeil Essonnes à Montereau (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m.),
3. la RD.606 (type 2 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 250 m. et type 3 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 100 m.),
4. la RD.605 (type 3 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 100 m.)
5. la RD.403 (type 4 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 30 m.)

La cartographie des zones impactées est en annexe du PLU.

Protection des sites archéologiques

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003- 707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis sont délivrés après avis du Préfet.

Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L. 531-14 du code du patrimoine), à savoir qu'il faut en déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie.

La cartographie des sites archéologiques est intégrée au rapport de présentation.

Risques d'inondation

La commune est concernée par le P.P.R.I Vallée de la Seine de Montereau-Fault-Yonne à Thomery approuvé par arrêté préfectoral n° 02 DAI 1 URB n°181 DU 31/12/2002. Des terrains sis en zones UA, UB, UC, UM, UX, AUA, A et N, sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (P.P.R.I).

Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Le P.P.R.I Vallée de la Seine de Montereau-Fault-Yonne à Thomery est en annexe du PLU.

Risques de remontée de nappe

La commune de VARENNES-SUR-SEINE est exposée à une remontée de nappe dans les sédiments (nappe affleurante sur le secteur de Maison Blanche).

La cartographie du risque de remontée de nappe est intégrée au rapport de présentation.

Risque d'inondation pluviale

La commune est soumise à des risques d'inondations par ruissellement et coulées de boue comme en attestent plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle recensés sur la commune le 29/12/1999, le 16/05/1983 et le 10/09/2013.

Zonage d'assainissement

Le zonage d'assainissement d'octobre 2014 définit une zone d'assainissement collectif et une zone d'assainissement non collectif.

Le zonage d'assainissement se trouve en annexe du PLU.

Zonage d'eaux pluviales

Le zonage d'eaux pluviales de Décembre 2016 définit 3 zones afin de réduire ces risques :

- Zone « K_2 » : Cette zone correspond à des secteurs urbains assainis par un réseau présentant des dysfonctionnements à l'aval, et pour lesquels l'infiltration présente des risques (risque de remontée de nappe, karst,...). L'assainissement pluvial se fait par rejet régulé à 2 l/s/ha au réseau et l'infiltration est déconseillée.
- Zone « K_5 » : Cette zone correspond à des secteurs urbains pour lesquels l'infiltration est interdite (risque de remontée de nappe, karst,...). L'assainissement pluvial se fait par rejet régulé à 5 l/s/ha au réseau et l'infiltration est interdite
- Zone « AUT_K » : Les autres zones ont une vocation naturelle ou agricole.

Le zonage d'eaux pluviales se trouve en annexe du PLU.

Risques de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières, rappelées en annexe IV du présent règlement, doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Risques technologiques : installations classées

Des établissements soumis à autorisation au titre de la législation des installations classées sont présents sur le territoire de la commune de VARENNES-SUR-SEINE :

Nom établissement	Régime	Statut Seveso
GSM secteur IDF Est SEMC Varennes Ville	Autorisation	Non Seveso
MARCHETTO	Autorisation	Non Seveso
MARCHETTO Maison Rose	Autorisation	Non Seveso
SAS VAREDIS	Enregistrement	Non Seveso
SPOA - Spécialiste pièces occasion auto	Enregistrement	Non Seveso

De plus, Le silo de la société UCASSEM se situe sur la commune de Cannes-Ecluses en limite communale. Un porter-à-connaissance établi le 19 août 2009 présente les risques associés et les secteurs soumis à ce risque.

Risques associés aux infrastructures de transport de matières dangereuses

Un ouvrage de transport de matières dangereuses est présent sur le territoire communal. Cet ouvrage fait l'objet d'un plan de pose détaillé en possession de la commune. Cette canalisation de transport de matières dangereuses est susceptible d'avoir une incidence sur des projets de construction situés à proximité. Des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation (zone permanente, zone intermédiaire nécessitant vigilance et information) ont été définies et sont reportées au document graphique.

Une fiche se trouve en annexe du PLU.

Risques de rupture de barrage

La commune est concernée par le risque de rupture des barrages Seine et Aube. Un Plan Particulier d'Intervention (PPI) doit être lancé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

Se référer au chapitre VII partie 3.3 du Rapport de Présentation : Caractéristiques des zones et justifications des règles qui y sont applicables

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Des terrains sis en zone UA sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).

Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

« Bâtiments remarquables »

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

Dans les « Espaces Vert Protégés (EVP) » :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R 123.11 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

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

Dans la « trame bleue » (Seine, Yonne, vidanges, mares et fouilles) :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des sites identifiés
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement
- Les dépôts divers
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone
- Les constructions de toute nature dans une bande de 5 mètres le long des rives des espaces en eau constituant la trame bleue.

Affouillements et exhaussements

- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas liés aux constructions autorisées dans la zone (sauf autorisations déjà accordées).

Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations à destination d'activités industrielles.
- Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.

- Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières.

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

Nota : Des terrains sis en zone UA sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).

Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Protections, risques et nuisances

« Bâtiments remarquables »

Tout projet de destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre du III-2° de l'article L.151-19 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L.451-1 et R.451-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

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

« Espaces Vert Protégés (EVP) » :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R.123.11 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

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

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

Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal de Varennes-sur-Seine n°10 du 6 avril 2017.

Les occupations du sol non interdites à l'article UA.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées ci-dessus et au chapitre VII du titre I du présent règlement :

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- L'entreposage des caravanes sur des terrains prévus à cet effet ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions et les installations de toute nature sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 – ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les portails d'entrée devront avoir une largeur minimale utile de 3 mètres pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

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

À l'intérieur d'une propriété, toute construction principale devra être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3 mètres de largeur d'emprise.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront être conformes aux prescriptions du « règlement intercommunal de voirie » de la Communauté de Communes et à celles du « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » du SIRMOTOM

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

Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 8 mètres. Cette largeur pourra être réduite à 3 mètres minimum, pour les accès particuliers desservant une seule habitation.

Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis aux conditions cumulées que :

1. la largeur de ce tronçon soit de 5 mètres minimum,
2. une bonne visibilité soit assurée,
3. la partie étroite n'excède pas 20 mètres de longueur et ne représente pas plus de la moitié de la longueur totale de la voie. Cependant, si une voie à sens unique est prévue dans une OAP, la partie étroite pourra excéder 20 mètres de longueur.

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition :

- que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement et que la continuité du réseau soit assurée par une voie de circulations douce.
- ou que cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des orientations particulières d'aménagement du présent PLU.

Les voies en impasse doivent :

- comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, puissent y faire demi-tour. Les dimensionnements des impasses et des aires de retournement devront être conformes aux prescriptions du « règlement intercommunal de voirie » de la Communauté de Communes et à celles du « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » du SIRMOTOM.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b – Les eaux pluviales

ZONE « K_2 » : L'infiltration est déconseillée.

Pour toutes les pluies jusqu'à la pluie décennale, l'ensemble des eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 2 l/s/ha.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

En cas d'absence d'exutoire capacitaire, l'infiltration superficielle est possible sous réserve de mesure du niveau de la nappe et de faisabilité technique.

ZONE « K_5 » : L'infiltration est interdite.

Pour toutes les pluies jusqu'à la pluie décennale, les eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 5 l/s/ha.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

ZONE « AUT_K »

En cas de construction et si un exutoire capacitaire est présent à proximité (fossé, réseau EP, ru etc.), les eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 1 l/s/ha (surface géographique) jusqu'à la pluie de période de retour 10 ans.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

En cas d'infiltration des eaux pluviales, et quand elle est autorisée, des techniques alternatives peuvent être employées, lesquelles peuvent être des noues, des toits-terrasses ou des puits filtrants par exemple, conformément à la disposition D1.9 du SDAGE, qui recommande l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux pluviales, après accord des services concernés et après un prétraitement, visant à rendre conforme aux normes de l'exploitant, leur PH et leur teneur en Chlore.

3 - SECURITE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

4 - AUTRES RESEAUX : Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de Télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne à la parcelle, devront être enfouis.

Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements.

Ces mêmes bâtiments doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication.

L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations actuelles et futures (notamment des arbres d'alignement).

5 - RAMASSAGE DE DÉCHETS

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles réalisées en dehors d'une opération d'ensemble, doivent, comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

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

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent être édifiées en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile ou en retrait d'au moins 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile ou en retrait d'au moins 1 m.

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

Aucune distance n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- aux modifications ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la nouvelle réglementation à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc).

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur les limites latérales. À défaut d'implantation sur la limite latérale, les marges de retrait par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

La marge de retrait est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres si la façade comporte des baies ou à 3 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la marge de recul sera réduite au minimum inscrit au code civil, soit 1,90 mètre.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- Que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
- Que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge de retrait minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Cas particulier :

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

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 6 m si l'un ou l'autre comporte des baies.

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé avec un minimum de 3 m les deux façades sont aveugles.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions suivantes :

Aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairément des pièces et que les baies soient situées à distance réglementaire.

A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé.

Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc).

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Nota : Des terrains sis en zone UA sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).

Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

1. Zone UA, sauf dans le secteur UAa

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0,60, sauf indication graphique contraire.

2. Secteur UAa

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0,40

Il n'est pas fixé de règle pour :

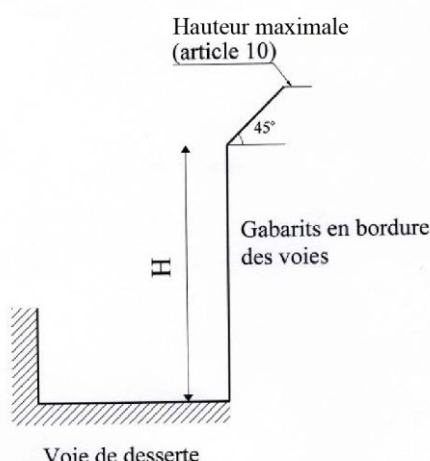
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé et que l'emprise aux sols des constructions avant destruction ne soit pas augmentée.

- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve : que l'emprise aux sols des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Nota : Des terrains sis en zone UA sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).

Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.



Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HM sous réserve du respect des dispositions de l'article UA.11.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

En bordure de voie publiques et privées les constructions doivent respecter le gabarit enveloppe.

Le gabarit enveloppe des constructions est défini par :

- une verticale de hauteur $H = 7$ m,
- une oblique à 45° jusqu'à une hauteur maximale des constructions (HM) de 11m.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire sans brutalité dans l'épannelage défini par les constructions existantes en limites séparatives.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 1 mètre au-dessus du sol fini.

Pour les façades donnant sur une voie publique, une voie privée ou un cheminement piéton, la cote du plancher du premier étage sera située au moins à 3,5 mètres au-dessus du niveau du sol fini.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc),

- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre sous réserve qu'il ait été légalement autorisé,
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
 - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
 - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Nota :

- *Des terrains sis en zone UA sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.*
- *Dans un périmètre de 500 mètres autour de l'église Saint-Lambert inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques, tout permis de construire est soumis à l'avis de l'ABF.*

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

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

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants.

Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles, cet aspect devra obligatoirement être conservé.

Les constructions neuves doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°.

De plus, dans une bande de 10 m à compter de la limite de voie, telle que définie à l'article UA.6, les toitures des constructions nouvelles et leurs annexes (garages) seront à deux versants avec un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour :

- les locaux d'activités et annexes, à condition qu'ils ne soient pas visibles du domaine public ou des voies privées,
- les constructions basses en cœur d'îlot, non visibles du domaine public, qui pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin,
- les projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc),
- les vérandas sous réserve qu'elles ne soient pas visibles des voies publiques.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix :

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc, doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,60 mètre de hauteur. Leur largeur sera de 0,80 mètre maximum.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 6 % de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissants est interdit.

Les pignons, loggias, balcons, saillies, arcades et escaliers sur voie privée, existante ou à créer, sont autorisés. Ces mêmes éléments sur voie publique, existante ou à créer, sont interdits.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques. Ces vérandas doivent, en outre, être intimement liées à la volumétrie du bâtiment dans ses formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, pour le compléter sans le dénaturer.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Lorsque des commerces ou des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature.

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel. Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1er étage (5m maximum).

Les ravalements des constructions existantes doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

Les murs des constructions neuves seront au choix, enduits avec une finition obligatoirement grattée ou lissée, ou présenteront un aspect naturel (bois, chanvre, mur végétalisé, etc...).

Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et fenêtres

Les couleurs d'enduits doivent respecter au mieux les couleurs locales et l'aspect des enduits traditionnels.

Les enduits doivent être traités lisses ou talochés, de teintes rappelant les enduits anciens locaux au mortier bâtard ou à la chaux.

L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte saumonée (rouge rosé) sans flammages contrastés, en harmonie avec les autres matériaux de façade.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.

Menuiseries

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

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères, les portes d'entrée piétonnes et les portes de garages pourront être peints ou vernis.

Clôtures

En bordure des voies, est imposée en limite de la voie une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur minimum de 1,80 m. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois, doublées ou non de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Cependant, la conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée pour la protection de l'environnement, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Dans le secteur UAa

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret.

Bâtiments remarquables

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

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

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

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

Dispositions diverses

Seule une antenne de télévision sera autorisée par construction ou ensemble de constructions.

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

Les transformateurs et coffrets de comptage électrique devront être intégrés aux volumes bâtis ou à la clôture.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1 - GÉNÉRALITÉS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Toutefois, les places visiteurs pourront être réalisées sur le domaine privé le long des voies ouvertes à la circulation publique.

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

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

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

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 11 du présent article.

Les aires de stationnement nouvelles devront respecter les prescriptions du décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs

2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

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

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

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

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

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

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Pour les garages, groupes et parkings collectifs, l'accès à la voie doit être unique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est nécessaire.

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

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) pour les constructions destinées

- **aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;**
- **aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles**
- **et aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation :**

Il sera prévu **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) pour les autres constructions destinées à l'habitation :

Il sera prévu au minimum :

- 1 place par logement d'une Surface de Plancher inférieure ou égale à 60 m²
- 2 places par logement d'une Surface de Plancher supérieure à 60 m²

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour demi pour les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 250 m².

Stationnement des visiteurs :

Pour les groupes de constructions, les lotissements et les immeubles collectifs, une place de stationnement supplémentaire devra être réalisée par tranche de 5 logements pour permettre le stationnement des visiteurs. Ces places devront être accessibles en permanence et banalisées sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m² de surface de plancher et plus de six logements, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Dans les immeubles d'habitation collectifs un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE OU ARTISANAT

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu un maximum de

- **0 place** pour une Surface de Plancher inférieure ou égale à **150 m²**.
- **puis 2 places** pour chaque tranche de Surface de Plancher de **100 m² supplémentaire**.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage de commerce comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **1% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés **du personnel**, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 employés ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 employés.

Un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés **de la clientèle**, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être couvert, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du commerce.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 clients;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 clients.

5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au maximum :

- 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de **55 m²**.
- 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de **66 m²** sous réserve d'accroître la Surface de Plancher affectée au stationnement des deux-roues non motorisés à **6% de la Surface de Plancher**.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, pour les constructions à destination de bureau comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés pourront être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **3% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À LA FONCTION D'ENTREPÔT

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m²**

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **1,5% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 employés;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 employés.

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

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés :

Il sera prévu 1 place par chambre.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **2% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

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

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux-roues motorisés et deux-roues non motorisés) est déterminé en fonction des besoins de la construction. La surface dédiée au stationnement des deux-roues non-motorisées devra offrir à minima une place pour 10 employés.

Les équipements scolaires devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace possèdera au moins une place pour douze élèves.

9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

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

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

10 - CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

11 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

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

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

a) Supermarchés et centres commerciaux :

- 5,00 m x 2,50 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 30 m²

b) Autres destinations :

- dimensions normales 5 m x 2,35 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 28,75 m².
- dimensions minimum pour un nombre limité de places 5,00m x 2,30 m + 5,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 24 m².

c) Emplacements pour personnes à mobilité réduite :

- places isolées 5,50 m x 3,30 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 33,15 m².
- places groupées 5,50 m x (2,50 m + 0,80 m + 2,50 m) + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 46,90 m².

En tout état de cause, les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (Annexe II) est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (Annexe III) dans les nouvelles plantations.

1. Zone UA, sauf dans le secteur UAa

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **20% de leur superficie**. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 300 m².

2. Secteur UAa

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **40% de leur superficie**. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 300 m².

3. Dans l'ensemble de la Zone UA, y compris dans le secteur UAa

Les limites de l'unité foncière, coïncidant avec les limites des zones A et N, devront être paysagées sur une profondeur minimum de 5 mètres, sauf dans le cas de constructions existantes. Cette bande paysagée devra comporter des haies champêtres libres d'essences locales.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de la dite unité foncière.

PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires.

L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Toutefois, des dérogations sur ce point pourront être accordées dans le cadre d'un programme paysager qualitatif. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ESPACES VERTS PROTÉGÉS (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R 123.11 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert ou écologique ainsi que sa superficie dans l'unité foncière.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

EXCEPTIONS :

Le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

PERFORMANCES ENERGETIQUES POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITAT :

Pour les opérations de logements à partir de 250 m² de Surface de Plancher : Les bâtiments devront présenter une consommation conventionnelle d'énergie au moins inférieure de 20% à la consommation conventionnelle d'énergie maximale (Cepmax).

ARTICLE UA.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 16 des zones concernées.

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

Les constructions nouvelles à usage de bureaux, de commerces, d'industrie, d'artisanat et d'hébergement hôtelier doivent obligatoirement être raccordées à la fibre optique lorsqu'elle est disponible. Dans le cas contraire le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum à compter de la date de disponibilité.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

Se référer au chapitre VII partie 3.3 du Rapport de Présentation : Caractéristiques des zones et justifications des règles qui y sont applicables

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Des terrains sis en zone UB sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).

Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

« Bâtiments remarquables »

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

Dans les « Espaces Vert Protégés (EVP) » :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R 123.11 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

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

Dans la « trame bleue » (Seine, Yonne, vidanges, mares et fouilles) :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des sites identifiés
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement
- Les dépôts divers
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone
- Les constructions de toute nature dans une bande de 5 mètres le long des rives des espaces en eau constituant la trame bleue.

Affouillements et exhaussements

- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas liés aux constructions autorisées dans la zone (sauf autorisations déjà accordées).

Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.

- Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières.

Secteur UBa

Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées en UBa2.

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

Nota : Des terrains sis en zone UB sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).

Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

« Bâtiments remarquables »

Tout projet de destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre du III-2° de l'article L.151-19 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L.451-1 et R.451-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

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

« Espaces Vert Protégés (EVP) » :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R 123.11 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

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

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

Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal de Varennes-sur-Seine n°10 du 6 avril 2017.

Les occupations du sol non interdites à l'article UB.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve

- de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées ci-dessus et au chapitre VII du titre I du présent règlement :

- qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble et respecte les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce et de bureaux à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les constructions et les installations de toute nature sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur UBa

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve que les parties privatives des logements ne soient pas situées en rez-de-chaussée.

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 – ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les portails d'entrée devront avoir une largeur minimale utile de 3 mètres pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

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

À l'intérieur d'une propriété, toute construction principale devra être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3 mètres de largeur d'emprise.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront être conformes aux prescriptions du « règlement intercommunal de voirie » de la Communauté de Communes et à celles du « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » du SIRMOTOM

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

Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 8 mètres. Cette largeur pourra être réduite à 3 mètres minimum, pour les accès particuliers desservant une seule habitation.

Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis aux conditions cumulées que :

1. la largeur de ce tronçon soit de 5 mètres minimum,
2. une bonne visibilité soit assurée,
3. la partie étroite n'excède pas 20 mètres de longueur et ne représente pas plus de la moitié de la longueur totale de la voie. Cependant, si une voie à sens unique est prévue dans une OAP, la partie étroite pourra excéder 20 mètres de longueur.

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition :

- que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement et que la continuité du réseau soit assurée par une voie de circulations douce.
- **ou** que cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des orientations particulières d'aménagement du présent PLU.

Les voies en impasse doivent :

- comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, puissent y faire demi-tour. Les dimensionnements des impasses et des aires de retournement devront être conformes aux prescriptions du « règlement intercommunal de voirie » de la Communauté de Communes et à celles du « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » du SIRMOTOM.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b – Les eaux pluviales

ZONE « K_2 » : L'infiltration est déconseillée.

Pour toutes les pluies jusqu'à la pluie décennale, l'ensemble des eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 2 l/s/ha.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

En cas d'absence d'exutoire capacitaire, l'infiltration superficielle est possible sous réserve de mesure du niveau de la nappe et de faisabilité technique.

ZONE « K_5 » : L'infiltration est interdite.

Pour toutes les pluies jusqu'à la pluie décennale, les eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 5 l/s/ha.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

ZONE « AUT_K »

En cas de construction et si un exutoire capacitaire est présent à proximité (fossé, réseau EP, ru etc.), les eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 1 l/s/ha (surface géographique) jusqu'à la pluie de période de retour 10 ans.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

En cas d'infiltration des eaux pluviales, et quand elle est autorisée, des techniques alternatives peuvent être employées, lesquelles peuvent être des noues, des toits-terrasses ou des puits filtrants par exemple, conformément à la disposition D1.9 du SDAGE, qui recommande l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux installé en

sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux pluviales, après accord des services concernés et après un prétraitement, visant à rendre conforme aux normes de l'exploitant, leur PH et leur teneur en Chlore.

3 - SECURITE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

4 - AUTRES RESEAUX : Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de Télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne à la parcelle, devront être enfouis.

Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements.

Ces mêmes bâtiments doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication.

L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations actuelles et futures (notamment des arbres d'alignement).

5 - RAMASSAGE DE DÉCHETS

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles réalisées en dehors d'une opération d'ensemble, doivent, comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

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

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Zone UB sauf secteur UBa

Les constructions doivent être édifiées à une distance **d'au moins 3m** des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Secteur UBa

Les parties privatives des constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à une distance **d'au moins 5m** des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions à destination de commerces, de bureaux et d'artisanat doivent être édifiées en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Les autres constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 3m des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus à l'article UB.2, à condition que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc.).

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

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur les limites latérales. À défaut d'implantation sur la limite latérale, les marges de retrait par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

La marge de retrait est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres si la façade comporte des baies ou à 3 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la marge de recul sera réduite au minimum inscrit au code civil, soit 1,90 mètre.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

Cas particulier :

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur).

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

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc.).
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

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

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 6 m si l'un ou l'autre comporte des baies.

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé avec un minimum de 3 m les deux façades sont aveugles.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions suivantes :

Aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclaircissement des pièces et que les baies soient situées à distance réglementaire.

A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé.

Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Nota : Des terrains sis en zone UB sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).

Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

1. Zone UB, sauf dans le secteur UBa

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0,50

2. Secteur UBa

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0,60

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé et que l'emprise aux sols des constructions avant destruction ne soit pas augmentée.
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve : que l'emprise aux sols des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Nota :

- Des terrains sis en zone UB sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.
- Dans un périmètre de 500 mètres autour de l'église Saint-Lambert inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques, tout permis de construire est soumis à l'avis de l'ABF.

1. Dans l'ensemble de la Zone UB

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HM sous réserve du respect des dispositions de l'article UB.11.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire sans brutalité dans l'épannelage défini par les constructions existantes en limites séparatives.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

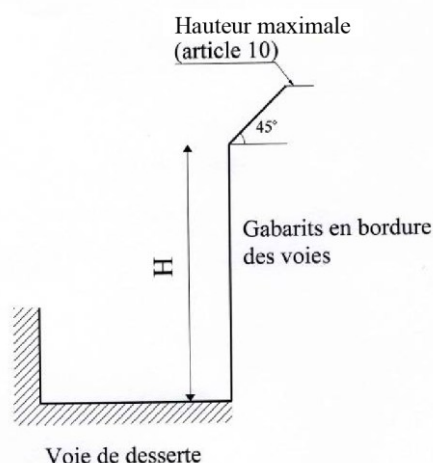
Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 1 mètre au-dessus du sol fini.

2. Zone UB, sauf dans le secteur UBa

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

Pour les façades donnant sur une voie publique, une voie privée ou un cheminement piéton, la cote du plancher du premier étage sera située au moins à 3,5 mètres au-dessus du niveau du sol fini.

3. Secteur UBa



La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

En bordure de voies publiques et privées les constructions doivent respecter le gabarit enveloppe.

Le gabarit enveloppe des constructions est défini par :

- une verticale de hauteur $H = 11$ m,
- une oblique à 45° jusqu'à une hauteur maximale des constructions (HM) de 14m.

Pour les façades donnant sur une voie publique, une voie privée ou un cheminement piéton, la cote du plancher du premier étage sera située au moins à 4 mètres au-dessus du niveau du sol fini.

4. Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre sous réserve qu'il ait été légalement autorisé,
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
 - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
 - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Nota :

- Des terrains sis en zone UB sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.
- Dans un périmètre de 500 mètres autour de l'église Saint-Lambert inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques, tout permis de construire est soumis à l'avis de l'ABF.

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

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

Toitures

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

Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants.

Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles, cet aspect devra obligatoirement être conservé.

Les constructions neuves doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°.

Cependant, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain, les constructions pourront être couvertes en terrasses ou terrasses jardin. Celles-ci devront être traitées comme une cinquième façade : la réalisation au permis de construire d'un plan détaillé de la toiture-terrasse est dans ce cas nécessaire.

Lorsque les toitures des constructions sont à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 45°. Les pentes de toiture imposées ne sont pas applicables aux vérandas et aux constructions annexes.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix:

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc, doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,60 mètres de hauteur. Leur largeur sera de 0,80 mètre maximum.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 6 % de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les pignons, loggias, balcons, saillies, arcades et escaliers sur voie privée, existante ou à créer, sont autorisés. Ces mêmes éléments sur voie publique, existante ou à créer, sont interdits.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques. Ces vérandas doivent, en outre, être intimement liées à la volumétrie du bâtiment dans ses formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, pour le compléter sans le dénaturer.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Lorsque des commerces ou des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1er étage (5m maximum).

Les ravalements des constructions existantes doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

Les murs des constructions neuves seront au choix, enduits avec une finition obligatoirement grattée ou lissée, ou présenteront un aspect naturel (bois, chanvre, mur végétalisé, etc.).

Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et fenêtres

Les couleurs d'enduits doivent respecter au mieux les couleurs locales et l'aspect des enduits traditionnels.

L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte saumonée (rouge rosé) sans flammages contrastés, en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Menuiseries

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

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères, les portes d'entrée piétonnes et les portes de garages pourront être peints ou vernis.

Clôtures

En bordure des voies, est imposée en limite de la voie une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois, doublées ou non de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Cependant, la conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée pour la protection de l'environnement, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Bâtiments remarquables

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

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

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

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

Dispositions diverses

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

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre sous réserve qu'il ait été légalement autorisé,
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
 - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
 - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - GÉNÉRALITÉS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Toutefois, les places visiteurs pourront être réalisées sur le domaine privé le long des voies ouvertes à la circulation publique.

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

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

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

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 11 du présent article.

Les aires de stationnement nouvelles devront respecter les prescriptions du décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs

2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

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

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

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

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

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

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Pour les garages, groupes et parkings collectifs, l'accès à la voie doit être unique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est nécessaire.

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

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) pour les constructions destinées

- **aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;**
- **aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles**
- **et aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation:**

Il sera prévu :

- **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) pour les autres constructions destinées à l'habitation :

Il sera prévu au minimum :

- 1 place par logement d'une Surface de Plancher inférieure ou égale à 60 m²
- 2 places par logement d'une Surface de Plancher supérieure à 60 m²

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour demi pour les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 250 m².

Stationnement des visiteurs :

Pour les groupes de constructions, les lotissements et les immeubles collectifs, une place de stationnement supplémentaire devra être réalisée par tranche de 5 logements pour permettre le stationnement des visiteurs. Ces places devront être accessibles en permanence et banalisées sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m² de surface de plancher et plus de six logements, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Dans les immeubles d'habitation collectifs un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE OU ARTISANAT

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum :

- 1 place pour une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher.
- 1 place pour chaque tranche entamée de plancher de 30 m² de surface supplémentaire.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage de commerce comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **1% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés **du personnel**, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 employés;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 employés.

Un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés **de la clientèle**, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être couvert, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du commerce.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 clients ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 clients.

5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au maximum :

- 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de **55 m²**.
- 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de **66 m²** sous réserve d'accroître la Surface de Plancher affectée au stationnement des deux-roues non motorisés à **6% de la Surface de Plancher**.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, pour les constructions à destination de bureau comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés pourront être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **3% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'INDUSTRIE OU À LA FONCTION D'ENTREPÔT

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m²**

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **1,5% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 employés;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 employés.

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

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés :

Il sera prévu 1 place par chambre.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **2% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

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

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux-roues motorisés et deux-roues non motorisés) est déterminé en fonction des besoins de la construction. La surface dédiée au stationnement des deux-roues non-motorisées devra offrir à minima une place pour 10 employés.

Les équipements scolaires devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au

premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace possèdera au moins une place pour douze élèves.

9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

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

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

10 - CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

11 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

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

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

a) Supermarchés et centres commerciaux :

- 5,00 m x 2,50 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 30 m²

b) Autres destinations :

- dimensions normales 5 m x 2,35 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 28,75 m².
- dimensions minimum pour un nombre limité de places 5,00m x 2,30 m + 5,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 24 m².

c) Emplacements pour personnes à mobilité réduite :

- places isolées 5,50 m x 3,30 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 33,15 m².
- places groupées 5,50 m x (2,50 m + 0,80 m + 2,50 m) + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 46,90 m².

En tout état de cause, les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (Annexe II) est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (Annexe III) dans les nouvelles plantations.

1. Zone UB, sauf dans le secteur UBa

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **40% de leur superficie**. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 300 m².

Les limites de l'unité foncière, coïncidant avec les limites des zones A et N, devront être paysagées sur une profondeur minimum de 5m, sauf dans le cas de constructions existantes. Cette bande paysagée devra comporter des haies champêtres libres d'essences locales.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de la dite unité foncière.

2. Secteur UBa

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **30% de leur superficie**. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 300 m².

PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires.

L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Toutefois, des dérogations sur ce point pourront être accordées dans le cadre d'un programme paysager qualitatif. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ESPACES VERTS PROTÉGÉS (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R 123.11 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert ou écologique ainsi que sa superficie dans l'unité foncière.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

EXCEPTIONS :

Le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UB.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

PERFORMANCES ENERGETIQUES POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITAT :

Pour les opérations de logements à partir de 250 m² de Surface de Plancher : Les bâtiments devront présenter une consommation conventionnelle d'énergie au moins inférieure de 20% à la consommation conventionnelle d'énergie maximale (Cepmax).

ARTICLE UB.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

Les constructions nouvelles à usage de bureaux, de commerces, d'industrie, d'artisanat et d'hébergement hôtelier doivent obligatoirement être raccordées à la fibre optique lorsqu'elle est disponible. Dans le cas contraire le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum à compter de la date de disponibilité.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Se référer au chapitre VII partie 3.3 du Rapport de Présentation : Caractéristiques des zones et justifications des règles qui y sont applicables.

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Des terrains sis en zone UC sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Une partie de la zone est concernée par l'OAP n°1.

« Bâtiments remarquables »

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

Dans les « Espaces Vert Protégés (EVP) » :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R 123.11 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

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

Dans la « trame bleue » (Seine, Yonne, vidanges, mares et fouilles) :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des sites identifiés
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement
- Les dépôts divers
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone
- Les constructions de toute nature dans une bande de 5 mètres le long des rives des espaces en eau constituant la trame bleue.

Affouillements et exhaussements

- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas liés aux constructions autorisées dans la zone (sauf autorisations déjà accordées).

Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nouvelles quelles que soient leurs destinations, en dehors des piscines découvertes, des abris de jardin et de l'aménagement ou de l'agrandissement des habitations existantes prévus à l'article UC.2, situées au-delà de la bande des 40 mètres comptés à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées desservant le terrain;

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières.

Dans le secteur UCb :

- Les constructions à destination d'habitat autre que définies à l'article UC.2.

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

Nota : Des terrains sis en zone UC sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

« Bâtiments remarquables »

Tout projet de destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre du III-2° de l'article L.151-19 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L.451-1 et R.451-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

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

« Espaces Vert Protégés (EVP) » :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R.123.11 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

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

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

Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal de Varennes-sur-Seine n°10 du 6 avril 2017.

Zones humides

Une partie de la zone est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Ces enveloppes d'alerte sont recensées en annexe V du présent règlement. Pour tout projet affectant de plus de 1000m² l'une de ces enveloppes d'alerte, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.

Remontées de nappe

La zone est soumise à d'importants risques de remontées de nappe. La réalisation de constructions nouvelles est soumise à condition comme détaillé suivante : Les sous-sols et caves sont interdits en raison du risque de remontées de nappe identifié dans le secteur. Les constructions à destination d'habitat sont donc autorisées à condition qu'aucun sous-sol ou cave ne soient réalisés.

Les occupations du sol non interdites à l'article UC.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées ci-dessus et au chapitre VII du titre I du présent règlement :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux à condition que toutes les mesures soient prises, afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et des paysages urbains.
- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- L'aménagement ou l'agrandissement des habitations existantes, situées au-delà de la bande des 40 mètres comptés à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées desservant le terrain, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans les volumes existants.
- Les constructions et les installations de toute nature sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ; Les ouvrages « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les occupations du sol non interdites à l'article UC.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve

- de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées ci-dessus et au chapitre VII du titre I du présent règlement :
- qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble et respecte les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le secteur UCb :

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 – ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les portails d'entrée devront avoir une largeur minimale utile de 3 mètres pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

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

À l'intérieur d'une propriété, toute construction principale devra être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3 mètres de largeur d'emprise.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront être conformes aux prescriptions du « règlement intercommunal de voirie » de la Communauté de Communes et à celles du « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » du SIRMOTOM

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

Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 8 mètres. Cette largeur pourra être réduite à 3 mètres minimum, pour les accès particuliers desservant une seule habitation.

Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis aux conditions cumulées que :

1. la largeur de ce tronçon soit de 5 mètres minimum,
2. une bonne visibilité soit assurée,
3. la partie étroite n'excède pas 20 mètres de longueur et ne représente pas plus de la moitié de la longueur totale de la voie. Cependant, si une voie à sens unique est prévue dans une OAP, la partie étroite pourra excéder 20 mètres de longueur.

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition :

- que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement et que la continuité du réseau soit assurée par une voie de circulations douce.
- ou que cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des orientations particulières d'aménagement du présent PLU.

Les voies en impasse doivent :

- comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, puissent y faire demi-tour. Les dimensionnements des impasses et des aires de retournement devront être conformes aux prescriptions du « règlement intercommunal de voirie » de la Communauté de Communes et à celles du « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » du SIRMOTOM.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

b – Les eaux pluviales

ZONE « K_2 » : L'infiltration est déconseillée.

Pour toutes les pluies jusqu'à la pluie décennale, l'ensemble des eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 2 l/s/ha.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

En cas d'absence d'exutoire capacitaire, l'infiltration superficielle est possible sous réserve de mesure du niveau de la nappe et de faisabilité technique.

ZONE « K_5 » : L'infiltration est interdite.

Pour toutes les pluies jusqu'à la pluie décennale, les eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 5 l/s/ha.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

ZONE « AUT_K »

En cas de construction et si un exutoire capacitaire est présent à proximité (fossé, réseau EP, ru etc.), les eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 1 l/s/ha (surface géographique) jusqu'à la pluie de période de retour 10 ans.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

En cas d'infiltration des eaux pluviales, et quand elle est autorisée, des techniques alternatives peuvent être employées, lesquelles peuvent être des noues, des toits-terrasses ou des puits filtrants par exemple, conformément à la disposition D1.9 du SDAGE, qui recommande l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux pluviales, après accord des services concernés et après un prétraitement, visant à rendre conforme aux normes de l'exploitant, leur PH et leur teneur en Chlore.

3 - SECURITE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

4 - AUTRES RESEAUX : Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de Télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne à la parcelle, devront être enfouis.

Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements.

Ces mêmes bâtiments doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication.

L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations actuelles et futures (notamment des arbres d'alignement).

5 - RAMASSAGE DE DÉCHETS

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles réalisées en dehors d'une opération d'ensemble, doivent, comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

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

ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance **d'au moins 5m** des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- aux modifications ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la nouvelle réglementation à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur les limites latérales. À défaut d'implantation sur la limite latérale, les marges de retrait par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

La marge de retrait est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres si la façade comporte des baies ou à 3 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la marge de recul sera réduite au minimum inscrit au code civil, soit 1,90 mètre.

Le long des rus et vidanges :

Les constructions devront s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum du ru ou de la vidange.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes,
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :
 1. que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 2. que les baies créées à l'occasion des travaux, respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Cas particulier :

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

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 6 m si l'un ou l'autre comporte des baies.

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé avec un minimum de 3 m si les deux façades sont aveugles.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclaircissement des pièces et que les baies soient situées à distance réglementaire.

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),

- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes,

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Nota : Des terrains sis en zone UC sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

1. Zone UC, sauf dans le secteur UCa

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0,50

2. Secteur UCa

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0,40

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé et que l'emprise aux sols des constructions avant destruction ne soit pas augmentée.
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve : que l'emprise aux sols des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

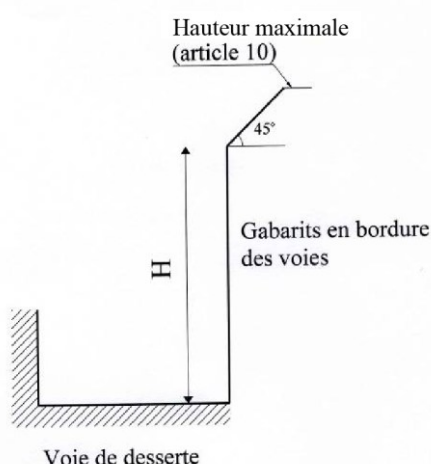
ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Nota : Des terrains sis en zone UC sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).

Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

En bordure de voie publiques et privées les constructions doivent respecter le gabarit enveloppe.

Le gabarit enveloppe des constructions est défini par :

- une verticale de hauteur $H = 7$ m,
- une oblique à 45° jusqu'à une hauteur maximale des constructions (HM) de 11m.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HM sous réserve du respect des dispositions de l'article UC.11.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.), les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé.
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
 - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
 - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Nota :

- Des terrains sis en zone UC sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.
- Dans un périmètre de 500 mètres autour de l'église Saint-Lambert inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques, tout permis de construire est soumis à l'avis de l'ABF.

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

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

Toitures

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

Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants.

Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles, cet aspect devra obligatoirement être conservé.

Les constructions neuves doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°.

Cependant, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain, les constructions pourront être couvertes en terrasses ou terrasses jardin. Celles-ci devront être traitées comme une cinquième façade : la réalisation au permis de construire d'un plan détaillé de la toiture-terrasse est dans ce cas nécessaire.

Lorsque les toitures des constructions sont à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 45°. Les pentes de toiture imposées ne sont pas applicables aux vérandas et aux constructions annexes.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix :

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le

dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,60 mètres de hauteur. Leur largeur sera de 0,80 mètre maximum.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 6 % de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissants est interdit.

Menuiseries

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

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères, les portes d'entrée piétonnes et les portes de garages pourront être peints ou vernis.

Clôtures

En bordure des voies, est imposée en limite de la voie une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontal ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois, doublées ou non de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Cependant, la conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée pour la protection de l'environnement, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur, ou du muret.

Dispositions diverses

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

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

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

1 - GÉNÉRALITÉS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Toutefois, les places visiteurs pourront être réalisées sur le domaine privé le long des voies ouvertes à la circulation publique.

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

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

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

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 11 du présent article.

Les aires de stationnement nouvelles devront respecter les prescriptions du décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs

2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

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

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

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

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

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

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Pour les garages, groupes et parkings collectifs, l'accès à la voie doit être unique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est nécessaire.

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

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) pour les constructions destinées

- **aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;**
- **aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles**
- **et aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation:**

Il sera prévu :

- **dans un rayon de moins de 500 mètres de la gare SNCF de Montereau-Fault-Yonne 0,5 place par logement**
- **dans les autres cas, 1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) pour les autres constructions destinées à l'habitation :

Dans un rayon de moins de 500 mètres de la gare SNCF de Montereau-Fault-Yonne, il sera prévu au minimum :

- 1 place par logement

Dans les autres cas, il sera prévu au minimum :

- 1 place par logement d'une Surface de Plancher inférieure ou égale à 60 m²
- 2 places par logement d'une Surface de Plancher supérieure à 60 m²

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour demi pour les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 250 m².

Stationnement des visiteurs :

Pour les groupes de constructions, les lotissements et les immeubles collectifs, une place de stationnement supplémentaire devra être réalisée par tranche de 5 logements pour permettre le stationnement des visiteurs. Ces places devront être accessibles en permanence et banalisées sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m² de surface de plancher et plus de six logements, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Dans les immeubles d'habitation collectifs un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE OU ARTISANAT

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum :

- 1 place pour une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher.
- 1 place pour chaque tranche entamée de plancher de 30 m² de surface supplémentaire.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage de commerce comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **1% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés **du personnel**, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 employés;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 employés.

Un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés **de la clientèle**, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être couvert, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du commerce.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 clients;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 clients.

5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au maximum :

- 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de **55 m²**.
- 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de **66 m²** sous réserve d'accroître la Surface de Plancher affectée au stationnement des deux-roues non motorisés à **6% de la Surface de Plancher**.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, pour les constructions à destination de bureau comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés pourront être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **3% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'INDUSTRIE OU À LA FONCTION D'ENTREPÔT

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m²**

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **1,5% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 employés ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 employés.

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

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés :

Il sera prévu 1 place par chambre.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **2% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

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

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux-roues motorisés et deux-roues non motorisés) est déterminé en fonction des besoins de la construction. La surface dédiée au stationnement des deux-roues non-motorisées devra offrir à minima une place pour 10 employés.

Les équipements scolaires devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace possèdera au moins une place pour douze élèves.

9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

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

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

10 - CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

11 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

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

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

a) Supermarchés et centres commerciaux :

- 5,00 m x 2,50 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 30 m²

b) Autres destinations :

- dimensions normales 5 m x 2,35 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 28,75 m².
- dimensions minimum pour un nombre limité de places 5,00m x 2,30 m + 5,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 24 m².

c) Emplacements pour personnes à mobilité réduite :

- places isolées 5,50 m x 3,30 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 33,15 m².
- places groupées 5,50 m x (2,50 m + 0,80 m + 2,50 m) + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 46,90 m².

En tout état de cause, les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (Annexe II) est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (Annexe III) dans les nouvelles plantations.

1. Dans l'ensemble de la zone UC

Les limites de l'unité foncière, coïncidant avec les limites des zones A et N, devront être paysagées sur une profondeur minimum de 5m, sauf dans le cas de constructions existantes. Cette bande paysagée devra comporter des haies champêtres libres d'essences locales.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de la-dite unité foncière.

2. Zone UC, sauf dans le secteur UCa

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **30% de leur superficie**. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 300 m².

3. Secteur UCa

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **40% de leur superficie**. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 300 m².

PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires.

L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Toutefois, des dérogations sur ce point pourront être accordées dans le cadre d'un programme paysager qualitatif. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ESPACES VERTS PROTÉGÉS (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R 123.11 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert ou écologique ainsi que sa superficie dans l'unité foncière.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

EXCEPTIONS :

Le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

PERFORMANCES ENERGETIQUES POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITAT :

Pour les opérations de logements à partir de 250 m² de Surface de Plancher : Les bâtiments devront présenter une consommation conventionnelle d'énergie au moins inférieure de 20% à la consommation conventionnelle d'énergie maximale (Cepmax).

ARTICLE UC.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

Les constructions nouvelles à usage de bureaux, de commerces, d'industrie, d'artisanat et d'hébergement hôtelier doivent obligatoirement être raccordées à la fibre optique lorsqu'elle est disponible. Dans le cas contraire le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum à compter de la date de disponibilité.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UM

Caractère de la zone :

Se référer au chapitre VII partie 3.3 du Rapport de Présentation : Caractéristiques des zones et justifications des règles qui y sont applicables

ARTICLE UM.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Des terrains sis en zone UM sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Dans la « trame bleue » (Seine, Yonne, vidanges, mares et fouilles) :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des sites identifiés
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement
- Les dépôts divers
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone
- Les constructions de toute nature dans une bande de 5 mètres le long des rives des espaces en eau constituant la trame bleue.

Affouillements et exhaussements

- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas liés aux constructions autorisées dans la zone (sauf autorisations déjà accordées).

Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitat autre que définies à l'article UM.2,
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts,
- Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature,
- Les carrières.

ARTICLE UM.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nota : Des terrains sis en zone UM sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal de Varennes-sur-Seine n°10 du 6 avril 2017.

Les occupations du sol non interdites à l'article UM.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées ci-dessus et au chapitre VII du titre I du présent règlement :

- Les constructions et installations destinées, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- Les constructions et installations destinées, à l'habitat aux conditions suivantes :
 1. qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité,
 2. que leurs surfaces de plancher soient de moins de 150m² par unité foncière,
 3. qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Sous réserve qu'ils aient été légalement autorisés, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants destinés à l'habitation ou à l'industrie, sans changement d'usage, et dans la limite de la Surface de Plancher détruite,
- Les constructions et les installations de toute nature sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ; Les ouvrages « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le secteur UMp

- Les constructions et installations destinées aux activités portuaires et celles liées au transport fluvial.

ARTICLE UM.3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 – ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les portails d'entrée devront avoir une largeur minimale utile de 5 mètres pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

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

À l'intérieur d'une propriété, toute construction principale devra être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 5 mètres de largeur d'emprise.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront être conformes aux prescriptions du « règlement intercommunal de voirie » de la Communauté de Communes et à celles du « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » du SIRMOTOM

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

Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 8 mètres.

Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis aux conditions cumulées que :

1. la largeur de ce tronçon soit de 5 mètres minimum,
2. une bonne visibilité soit assurée,
3. la partie étroite n'excède pas 20 mètres de longueur et ne représente pas plus de la moitié de la longueur totale de la voie. Cependant, si une voie à sens unique est prévue dans une OAP, la partie étroite pourra excéder 20 mètres de longueur.

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition :

- que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement et que la continuité du réseau soit assurée par une voie de circulations douce.
- ou que cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des orientations particulières d'aménagement du présent PLU.

Les voies en impasse doivent :

- comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, puissent y faire demi-tour. Les

dimensionnements des impasses et des aires de retournement devront être conformes aux prescriptions du « règlement intercommunal de voirie » de la Communauté de Communes et à celles du « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » du SIRMOTOM.

ARTICLE UM.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

b – Les eaux pluviales

ZONE « K_2 » : L'infiltration est déconseillée.

Pour toutes les pluies jusqu'à la pluie décennale, l'ensemble des eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 2 l/s/ha.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

En cas d'absence d'exutoire capacitair, l'infiltration superficielle est possible sous réserve de mesure du niveau de la nappe et de faisabilité technique.

ZONE « K_5 » : L'infiltration est interdite.

Pour toutes les pluies jusqu'à la pluie décennale, les eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 5 l/s/ha.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

ZONE « AUT_K »

En cas de construction et si un exutoire capacitaire est présent à proximité (fossé, réseau EP, ru etc.), les eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 1 l/s/ha (surface géographique) jusqu'à la pluie de période de retour 10 ans.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

En cas d'infiltration des eaux pluviales, et quand elle est autorisée, des techniques alternatives peuvent être employées, lesquelles peuvent être des noues, des toits-terrasses ou des puits filtrants par exemple, conformément à la disposition D1.9 du SDAGE, qui recommande l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

3 - SECURITE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

4 - AUTRES RESEAUX : Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de Télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne à la parcelle, devront être enfouis.

Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements.

Ces mêmes bâtiments doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication.

L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations actuelles et futures (notamment des arbres d'alignement).

5 - RAMASSAGE DE DÉCHETS

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles réalisées en dehors d'une opération d'ensemble, doivent, comporter des locaux de

stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

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

ARTICLE UM.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **3 mètres** des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile ou en retrait d'au moins 1 m.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- aux modifications ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la nouvelle réglementation à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc),
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE UM.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait de toutes les limites en respectant les marges de retrait définies ci-dessous.

La marge de retrait est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **5 mètres** si la façade comporte des baies ou à 3 mètres, s'il s'agit d'une façade

aveugle ou ne comportant pas de baie. En **limite des zones UA, UB, UC, N et A**, cette marge de retrait par rapport aux limites ne pourra être inférieure à **10 mètres**.

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la marge de recul sera réduite au minimum inscrit au code civil, soit 1,90 mètre.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc),
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :
 1. que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 2. que les baies créées à l'occasion des travaux, respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Cas particulier :

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

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

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

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 6 m si l'un ou l'autre comporte des baies et de 3 m si les deux façades sont aveugles.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc),
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UM.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Nota : Des terrains sis en zone UM sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **70 %** de la superficie de la propriété.

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

ARTICLE UM.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Nota : Des terrains sis en zone UM sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HM sous réserve du respect des dispositions de l'article UM11.

La hauteur maximale des constructions (HM) ne doit pas excéder 12 m par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc),
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sous réserve que :
 - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient),
 - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE UM.11- ASPECT EXTERIEUR

Nota : Des terrains sis en zone UM sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

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

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Le traitement architectural et paysager des constructions donnant le long de la RD.603 devra être soigné en raison de leur rôle de "façade" des zones d'activités communales et "d'entrées de Ville".

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

Toitures :

• Formes de toitures :

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

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles.

Cependant, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain les constructions pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin.

Les ouvrages techniques en toitures seront soit capotés en rapport avec le traitement des façades, soit d'une grande qualité visuelle et intégrés dans la composition architecturale.

• Matériaux de toitures :

Seuls seront acceptés des matériaux à l'aspect fini et traités contre la corrosion.

Les panneaux solaires pourront être intégrés dans les pentes de toiture mais leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Seuls seront acceptés des matériaux de parement à l'aspect fini et traités contre la corrosion. Les jeux de couleurs du type décoration seront à éviter au profit de modénatures. Les bardages ne recouvriront pas la totalité des façades des bâtiments.

L'assise et le couronnement devront bénéficier d'un traitement spécifique. Les entrées seront facilement identifiables.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'usage de bardages métalliques sur plus de 75% de la surface de la façade est interdit pour les constructions nouvelles.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret.

Dispositions diverses

Toutes les installations liées aux stockages, notamment des déchets et à leur traitement (bennes, compacteurs, etc.) seront dissimulées et le volume des cours, enclos ou bâtiments y afférant intégré à la composition générale.

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

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

ARTICLE UM.12- STATIONNEMENT

1 - GÉNÉRALITÉS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Toutefois, les places visiteurs pourront être réalisées sur le domaine privé le long des voies ouvertes à la circulation publique.

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

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

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

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 11 du présent article.

Les aires de stationnement nouvelles devront respecter les prescriptions du décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides

rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs

2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

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

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

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

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

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

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Pour les garages, groupes et parkings collectifs, l'accès à la voie doit être unique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est nécessaire.

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

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) pour les constructions destinées

- **aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;**
- **aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles**
- **et aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation:**

Il sera prévu :

- **dans un rayon de moins de 500 mètres de la gare SNCF de Montereau-Fault-Yonne 0,5 place par logement**
- **dans les autres cas, 1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) pour les autres constructions destinées à l'habitation :

Dans un rayon de moins de 500 mètres de la gare SNCF de Montereau-Fault-Yonne, il sera prévu au minimum :

- 1 place par logement

Dans les autres cas, il sera prévu au minimum :

- 1 place par logement d'une Surface de Plancher inférieure ou égale à 60 m²
- 2 places par logement d'une Surface de Plancher supérieure à 60 m²

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour demi pour les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 250 m².

Stationnement des visiteurs :

Pour les groupes de constructions, les lotissements et les immeubles collectifs, une place de stationnement supplémentaire devra être réalisée par tranche de 5 logements pour permettre le stationnement des visiteurs. Ces places devront être accessibles en permanence et banalisées sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m² de surface de plancher et plus de six logements, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Dans les immeubles d'habitation collectifs un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE OU ARTISANAT

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum :

- 1 place pour une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher.
- 1 place pour chaque tranche entamée de plancher de 30 m² de surface supplémentaire.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage de commerce comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **1% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés **du personnel**, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 employés;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 employés.

Un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés **de la clientèle**, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être couvert, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du commerce.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 clients;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 clients.

5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au maximum :

- 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de **55 m²**.
- 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de **66 m²** sous réserve d'accroître la Surface de Plancher affectée au stationnement des deux-roues non motorisés à **6% de la Surface de Plancher**.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, pour les constructions à destination de bureau comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés pourront être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **3% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À LA FONCTION D'ENTREPÔT

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m²**

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **1,5% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 employés ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 employés.

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

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés :

Il sera prévu 1 place par chambre.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **2% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

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

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux-roues motorisés et deux-roues non motorisés) est déterminé en fonction des besoins de la construction. La surface dédiée au stationnement des deux-roues non-motorisées devra offrir à minima une place pour 10 employés.

Les équipements scolaires devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace possèdera au moins une place pour douze élèves.

9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

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

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

10 - CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

11 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

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

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

a) Supermarchés et centres commerciaux :

- 5,00 m x 2,50 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 30 m²

b) Autres destinations :

- dimensions normales 5 m x 2,35 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 28,75 m².

- dimensions minimum pour un nombre limité de places 5,00m x 2,30 m + 5,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 24 m².

c) Emplacements pour personnes à mobilité réduite :

- places isolées 5,50 m x 3,30 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 33,15 m².
- places groupées 5,50 m x (2,50 m + 0,80 m + 2,50 m) + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 46,90 m².

En tout état de cause, les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE UM.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (Annexe II) est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (Annexe III) dans les nouvelles plantations.

Les limites de l'unité foncière, coïncidant avec les limites des Zones UA, UB, UC, A ou N, devront être paysagées sur une profondeur minimum de 5m. Cependant, dans le cas où des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont implantées sur la dite limite, cette bande ne sera pas imposée sur l'emprise de la construction. Cette bande paysagée devra comporter des haies champêtres libres d'essences locales.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de la dite unité foncière.

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **20%** de leur superficie. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I.

PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires.

L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Toutefois, des dérogations sur ce point pourront être accordées dans le cadre d'un programme paysager qualitatif. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

EXCEPTIONS

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

ARTICLE UM.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'hébergement hôtelier doivent obligatoirement être raccordées à la fibre optique lorsqu'elle est disponible. Dans le cas contraire le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum à compter de la date de disponibilité.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

Caractère de la zone :

Se référer au chapitre VII partie 3.3 du Rapport de Présentation : Caractéristiques des zones et justifications des règles qui y sont applicables

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Des terrains sis en zone UX sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

« Bâtiments remarquables »

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

Dans la « trame bleue » (Seine, Yonne, vidanges, mares et fouilles) :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des sites identifiés
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement
- Les dépôts divers
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone
- Les constructions de toute nature dans une bande de 5 mètres le long des rives des espaces en eau constituant la trame bleue.

Affouillements et exhaussements

- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas liés aux constructions autorisées dans la zone (sauf autorisations déjà accordées).

Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitat autre que définies à l'article UX.2,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de commerces,
- Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières.

Secteur UXc

- Les dépôts de toute nature sauf ceux autorisés en UXc2,

ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nota : Des terrains sis en zone UX sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

« Bâtiments remarquables »

Tout projet de destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre du III-2° de l'article L.151-19 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L.451-1 et R.451-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

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

Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal de Varennes-sur-Seine n°10 du 6 avril 2017.

Les occupations du sol non interdites à l'article UX.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées ci-dessus et au chapitre VII du titre I du présent règlement :

- Les constructions et installations destinées à l'habitat aux conditions suivantes :
 1. qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité,
 2. que leurs surfaces de plancher soient de moins de 150m² par unité foncière,
 3. qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Sous réserve qu'ils aient été légalement autorisés, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants destinés à l'habitation, sans changement d'usage, et dans la limite de la Surface de Plancher détruite.
- Les constructions et les installations de toute nature sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ; Les ouvrages « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le secteur UXc

- Les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,

- Les dépôts liés à l'activité autorisée dans le secteur.

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 – ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les portails d'entrée devront avoir une largeur minimale utile de 5 mètres pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

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

À l'intérieur d'une propriété, toute construction principale devra être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 5 mètres de largeur d'emprise.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront être conformes aux prescriptions du « règlement intercommunal de voirie » de la Communauté de Communes et à celles du « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » du SIRMOTOM

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

Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 8 mètres.

Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis aux conditions cumulées que :

1. la largeur de ce tronçon soit de 5 mètres minimum,
2. une bonne visibilité soit assurée,
3. la partie étroite n'excède pas 20 mètres de longueur et ne représente pas plus de la moitié de la longueur totale de la voie. Cependant, si une voie à sens unique est prévue dans une OAP, la partie étroite pourra excéder 20 mètres de longueur.

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition :

- que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement et que la continuité du réseau soit assurée par une voie de circulations douce.
- ou que cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des orientations particulières d'aménagement du présent PLU.

Les voies en impasse doivent :

- comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, puissent y faire demi-tour. Les dimensionnements des impasses et des aires de retournement devront être conformes aux prescriptions du « règlement intercommunal de voirie » de la Communauté de Communes et à celles du « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » du SIRMOTOM.

ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors

circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

b – Les eaux pluviales

ZONE « K_2 » : L'infiltration est déconseillée.

Pour toutes les pluies jusqu'à la pluie décennale, l'ensemble des eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 2 l/s/ha.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

En cas d'absence d'exutoire capacitaire, l'infiltration superficielle est possible sous réserve de mesure du niveau de la nappe et de faisabilité technique.

ZONE « K_5 » : L'infiltration est interdite.

Pour toutes les pluies jusqu'à la pluie décennale, les eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 5 l/s/ha.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

ZONE « AUT_K »

En cas de construction et si un exutoire capacitaire est présent à proximité (fossé, réseau EP, ru etc.), les eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 1 l/s/ha (surface géographique) jusqu'à la pluie de période de retour 10 ans.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

En cas d'infiltration des eaux pluviales, et quand elle est autorisée, des techniques alternatives peuvent être employées, lesquelles peuvent être des noues, des toits-terrasses ou des puits filtrants par exemple, conformément à la disposition D1.9 du SDAGE, qui recommande l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

3 - SECURITE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

4 - AUTRES RESEAUX : Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de Télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne à la parcelle, devront être enfouis.

Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements.

Ces mêmes bâtiments doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication.

L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations actuelles et futures (notamment des arbres d'alignement).

5 - RAMASSAGE DE DÉCHETS

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles réalisées en dehors d'une opération d'ensemble, doivent, comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

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

ARTICLE UX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être édifiées à une distance **d'au moins 3m** des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile ou en retrait d'au moins 1 m.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- aux modifications ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la nouvelle réglementation à condition que le recul existant avant travaux

ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc),
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur les limites latérales. À défaut d'implantation sur la limite latérale, les marges de retrait par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives

La marge de retrait est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**, que la façade comporte ou non des baies. **En limite des zones UA, UB, UC, A et N**, cette marge de retrait par rapport aux limites ne pourra être inférieure à 10 mètres.

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la marge de recul sera réduite au minimum inscrit au code civil, soit 1,90 mètre.

Le long des rus et vidanges :

Les constructions devront s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum du ru ou de la vidange.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc),
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :
 1. que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 2. que les baies créées à l'occasion des travaux, respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Cas particulier :

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

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

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

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevée avec un minimum de 6 m si l'un ou l'autre comporte des baies et de 3 m si les deux façades sont aveugles.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc),

- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes,

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Nota : Des terrains sis en zone UX sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **80 %** de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé et que l'emprise aux sols des constructions avant destruction ne soit pas augmentée.
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve : que l'emprise aux sols des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Nota : Des terrains sis en zone UX sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale (HM) sous réserve du respect des dispositions de l'article UX.11.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le secteur UXa

La hauteur maximale des constructions (HM) ne doit pas excéder 35 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le secteur UXb

La hauteur maximale des constructions (HM) ne doit pas excéder 12 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le secteur UXc

La hauteur maximale des constructions (HM) ne doit pas excéder 9 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc).
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
 - o la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
 - o la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE UX.11- ASPECT EXTERIEUR

Nota :

- Des terrains sis en zone UX sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.
- Dans un périmètre de 500 mètres autour de l'église Saint-Lambert inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques, tout permis de construire est soumis à l'avis de l'ABF.

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

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

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

Toitures :

• Formes de toitures dans l'ensemble de la zone UX sauf secteur UXc:

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

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles.

Cependant, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain les constructions pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin.

Les ouvrages techniques en toitures seront soit capotés en rapport avec le traitement des façades, soit d'une grande qualité visuelle et intégrés dans la composition architecturale.

• Formes de toitures dans le secteur UXc:

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

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles.

Les ouvrages techniques en toitures seront soit capotés en rapport avec le traitement des façades, soit d'une grande qualité visuelle et intégrés dans la composition architecturale.

• Matériaux de toitures :

Seuls seront acceptés des matériaux à l'aspect fini et traités contre la corrosion.

Les panneaux solaires pourront être intégrés dans les pentes de toiture mais leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Seuls seront acceptés des matériaux de parement à l'aspect fini et traités contre la corrosion. Les jeux de couleurs du type décoration seront à éviter au profit de modénatures.

L'assise et le couronnement devront bénéficier d'un traitement spécifique. Les entrées seront facilement identifiables.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

En UXc :

Les bardages ne recouvriront pas la totalité des façades des bâtiments.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'usage de bardages métalliques sur plus de 75% de la surface de la façade est interdit pour les constructions nouvelles.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret.

Dispositions diverses

Toutes les installations liées aux stockages, notamment des déchets et à leur traitement (bennes, compacteurs, etc.) seront dissimulées et le volume des cours, enclos ou bâtiments y afférant intégré à la composition générale.

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

ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT

1 - GÉNÉRALITÉS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Toutefois, les places visiteurs pourront être réalisées sur le domaine privé le long des voies ouvertes à la circulation publique.

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

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

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

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 11 du présent article.

Les aires de stationnement nouvelles devront respecter les prescriptions du décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs

2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

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

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

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

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

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

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Pour les garages, groupes et parkings collectifs, l'accès à la voie doit être unique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est nécessaire.

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

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) pour les constructions destinées

- **aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;**
- **aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles**
- **et aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation:**

Il sera prévu :

- **dans un rayon de moins de 500 mètres de la gare SNCF de Montereau-Fault-Yonne 0,5 place par logement**
- **dans les autres cas, 1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y

compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) pour les autres constructions destinées à l'habitation :

Dans un rayon de moins de 500 mètres de la gare SNCF de Montereau-Fault-Yonne, il sera prévu au minimum :

- 1 place par logement

Dans les autres cas, il sera prévu au minimum :

- 1 place par logement d'une Surface de Plancher inférieure ou égale à 60 m²
- 2 places par logement d'une Surface de Plancher supérieure à 60 m²

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour demi pour les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 250 m².

Stationnement des visiteurs :

Pour les groupes de constructions, les lotissements et les immeubles collectifs, une place de stationnement supplémentaire devra être réalisée par tranche de 5 logements pour permettre le stationnement des visiteurs. Ces places devront être accessibles en permanence et banalisées sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m² de surface de plancher et plus de six logements, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Dans les immeubles d'habitation collectifs un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES A L'ARTISANAT

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum :

- 1 place pour une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher.

- 1 place pour chaque tranche entamée de plancher de 30 m² de surface supplémentaire.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage de commerce comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **1% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés **du personnel**, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 employés ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 employés.

Un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés **de la clientèle**, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être couvert, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du commerce.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 clients ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 clients.

5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au maximum :

- 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de **55 m²**.
- 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de **66 m²** sous réserve d'accroître la Surface de Plancher affectée au stationnement des deux-roues non motorisés à **6% de la Surface de Plancher**.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, pour les constructions à destination de bureau comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés pourront être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **3% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'INDUSTRIE OU À LA FONCTION D'ENTREPÔT

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m²**

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **1,5% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 employés ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 employés.

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

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux-roues motorisés et deux-roues non motorisés) est déterminé en fonction des besoins de la construction. La surface dédiée au stationnement des deux-roues non-motorisées devra offrir à minima une place pour 10 employés.

Les équipements scolaires devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace possèdera au moins une place pour douze élèves.

8 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

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

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

9 - CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

10 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

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

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

a) Supermarchés et centres commerciaux :

- 5,00 m x 2,50 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 30 m²

b) Autres destinations :

- dimensions normales 5 m x 2,35 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 28,75 m².
- dimensions minimum pour un nombre limité de places 5,00m x 2,30 m + 5,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 24 m².

c) Emplacements pour personnes à mobilité réduite :

- places isolées 5,50 m x 3,30 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 33,15 m².
- places groupées 5,50 m x (2,50 m + 0,80 m + 2,50 m) + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 46,90 m².

En tout état de cause, les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Dans l'ensemble de la zone :

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (Annexe II) est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (Annexe III) dans les nouvelles plantations.

Dans les secteurs UXb et UXc :

Les limites de l'unité foncière, coïncidant avec les limites des Zones **UA, UB, UC, A** ou **N**, devront être paysagées sur une profondeur minimum de 5m en **UXb** et 3m en **UXc**. Cependant, dans le cas où des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont implantées sur la-dite limite, cette bande ne sera pas imposée sur l'emprise de la construction. Cette bande paysagée devra comporter des haies champêtres libres d'essences locales.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de la-dite unité foncière.

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **20%** de leur superficie. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I.

PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires.

L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Toutefois, des dérogations sur ce point pourront être accordées dans le cadre d'un programme paysager qualitatif. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ESPACES VERTS PROTÉGÉS (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R 123.11 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert ou écologique ainsi que sa superficie dans l'unité foncière.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

EXCEPTIONS

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.)

ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles à usage de bureaux, d'industrie et d'artisanat doivent obligatoirement être raccordées à la fibre optique lorsqu'elle est disponible. Dans le cas contraire le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum à compter de la date de disponibilité.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU1

Caractère de la zone :

Se référer au chapitre VII partie 3.3 du Rapport de Présentation : Caractéristiques des zones et justifications des règles qui y sont applicables

ARTICLE AU1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Des terrains sis en zone AU1 sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Affouillements et exhaussements

- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas liés aux constructions autorisées dans la zone (sauf autorisations déjà accordées).

Risque industriel

Le silo de la société UCASSEM se situe sur la commune de Cannes-Ecluses en limite communale.

Un porter-à-connaissance établi le 19 août 2009 présente les risques associés et les secteurs soumis à ce risque. Ainsi, dans un périmètre de 70m centré sur le silo :

- Toute construction nouvelle est interdite.

Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières.

ARTICLE AU1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nota : Des terrains sis en zone AU1 sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal de Varennes-sur-Seine n°10 du 6 avril 2017.

Zones humides

Une partie de la zone est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Ces enveloppes d'alerte sont recensées en annexe V du présent règlement. Pour tout projet affectant de plus de 1000m² l'une de ces enveloppes d'alerte, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.

Les occupations du sol non interdites à l'article AU1.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve :

- de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées ci-dessus et au chapitre VII du titre I du présent règlement.
- de la réalisation des équipements publics adaptés
- qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble et respecte les orientations d'aménagement et de programmation.

- Les constructions et les installations de toute nature sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1.3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 – ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les portails d'entrée devront avoir une largeur minimale utile de 3 mètres pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

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

À l'intérieur d'une propriété, toute construction principale devra être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3 mètres de largeur d'emprise.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront être conformes aux prescriptions du « règlement intercommunal de voirie » de la Communauté de Communes et à celles du « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » du SIRMOTOM

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

Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 8 mètres. Cette largeur pourra être réduite à 5 mètres minimum, aux conditions cumulées que :

1. la voie soit à sens unique,
2. la voie ne se termine pas en impasse,
3. une bonne visibilité soit assurée.

Cette largeur pourra être réduite à 3 mètres minimum, pour les accès particuliers desservant une seule habitation.

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition :

- que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement et que la continuité du réseau soit assurée par une voie de circulations douce.
- **ou** que cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des orientations particulières d'aménagement du présent PLU.

Les voies en impasse doivent :

- comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, puissent y faire demi-tour. Les dimensionnements des impasses et des aires de retournement devront être conformes aux prescriptions du « règlement intercommunal de voirie » de la Communauté de Communes et à celles du « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » du SIRMOTOM.

ARTICLE AU1.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet des eaux résiduelles artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b – Les eaux pluviales

ZONE « K_2 » : L'infiltration est déconseillée.

Pour toutes les pluies jusqu'à la pluie décennale, l'ensemble des eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 2 l/s/ha.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

En cas d'absence d'exutoire capacitaire, l'infiltration superficielle est possible sous réserve de mesure du niveau de la nappe et de faisabilité technique.

ZONE « K_5 » : L'infiltration est interdite.

Pour toutes les pluies jusqu'à la pluie décennale, les eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 5 l/s/ha.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

ZONE « AUT_K »

En cas de construction et si un exutoire capacitaire est présent à proximité (fossé, réseau EP, ru etc.), les eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 1 l/s/ha (surface géographique) jusqu'à la pluie de période de retour 10 ans.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

En cas d'infiltration des eaux pluviales, et quand elle est autorisée, des techniques alternatives peuvent être employées, lesquelles peuvent être des noues, des toits-terrasses ou des puits filtrants par exemple, conformément à la disposition D1.9 du SDAGE, qui recommande l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux pluviales, après accord des services concernés et après un prétraitement, visant à rendre conforme aux normes de l'exploitant, leur PH et leur teneur en Chlore.

3 - SECURITE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

4 - AUTRES RESEAUX : Electricité - Téléphone - Têlédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de Têlédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne à la parcelle, devront être enfouis.

Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements.

Ces mêmes bâtiments doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication.

L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations actuelles et futures (notamment des arbres d'alignement).

5 - RAMASSAGE DE DÉCHETS

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles réalisées en dehors d'une opération d'ensemble, doivent, comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

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

ARTICLE AU1.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être implantées en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile ou en retrait d'au moins 1 m.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- aux modifications ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la nouvelle réglementation à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE AU1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, la marge de retrait définie ci-dessous doit être respectée. La marge de retrait doit également être respectée par rapport aux autres limites séparatives.

1 - Règle générale applicable aux marges de retrait :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres si la façade comporte des baies ou à 3 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

En limite des zones A et N cette marge de retrait par rapport aux limites ne pourra être inférieure à **10 mètres**.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la marge de recul sera réduite au minimum inscrit au code civil, soit 1,90 mètre.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge de retrait minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des

eaux, abribus, pylônes, etc.) ni aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE AU1.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 6 m si l'un ou l'autre comporte des baies.

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé avec un minimum de 3 m les deux façades sont aveugles.

Les règles d'implantation définies ci-dessus ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE AU1.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

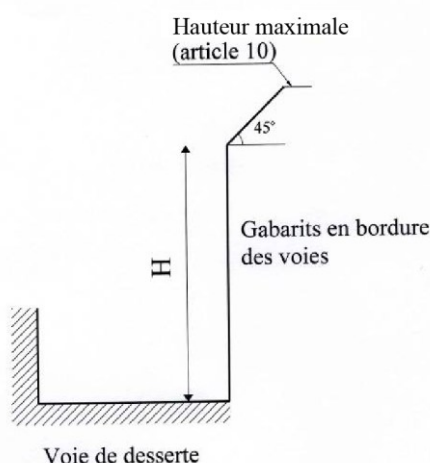
Nota : Des terrains sis en zone AU1 sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0,40

ARTICLE AU1.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Nota : Des terrains sis en zone AU1 sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).

Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.



Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HM sous réserve du respect des dispositions de l'article AU1.11.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire sans brutalité dans l'épannelage défini par les constructions existantes en limites séparatives.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 1 mètre au-dessus du sol fini.

Pour les façades donnant sur une voie publique, une voie privée ou un cheminement piéton, la cote du plancher du premier étage sera située au moins à 3,5 mètres au-dessus du niveau du sol fini.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 17m.

En bordure de voie publiques et privées les constructions doivent respecter le gabarit enveloppe.

Le gabarit enveloppe des constructions est défini par :

- une verticale de hauteur H = 13m,
- une oblique à 45° jusqu'à une hauteur maximale des constructions (HM) de 17m.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre sous réserve qu'il ait été légalement autorisé,
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
 - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
 - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE AU1.11 - ASPECT EXTERIEUR

Nota :

- *Des terrains sis en zone AU1 sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.*
- *Dans un périmètre de 500 mètres autour de l'église Saint-Lambert inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques, tout permis de construire est soumis à l'avis de l'ABF.*

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

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

Toitures

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

Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants.

Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles, cet aspect devra obligatoirement être conservé.

Les constructions neuves doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°.

Cependant, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain, les constructions pourront être couvertes en terrasses ou terrasses jardin. Celles-ci devront être traitées comme une cinquième façade : la réalisation au permis de construire d'un plan détaillé de la toiture-terrasse est dans ce cas nécessaire.

Lorsque les toitures des constructions sont à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 45°. Les pentes de toiture imposées ne sont pas applicables aux vérandas et aux constructions annexes.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix:

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc, doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,60 mètres de hauteur. Leur largeur sera de 0,80 mètre maximum.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 6 % de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les pignons, loggias, balcons, saillies, arcades et escaliers sur voie privée, existante ou à créer, sont autorisés. Ces mêmes éléments sur voie publique, existante ou à créer, sont interdits.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques. Ces vérandas doivent, en outre, être intimement liées à la volumétrie du bâtiment dans ses formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, pour le compléter sans le dénaturer.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Lorsque des commerces ou des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1er étage (5m maximum).

Les ravalements des constructions existantes doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

Les murs des constructions neuves seront au choix, enduits avec une finition obligatoirement grattée ou lissée, ou présenteront un aspect naturel (bois, chanvre, mur végétalisé, etc).

Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et fenêtres

Les couleurs d'enduits doivent respecter au mieux les couleurs locales et l'aspect des enduits traditionnels.

L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte saumonée (rouge rosé) sans flammages contrastés, en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Menuiseries

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

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation ; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères, les portes d'entrée piétonnes et les portes de garages pourront être peints ou vernis.

Clôtures

En bordure des voies, est imposée en limite de la voie une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontal ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois, doublées ou non de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Cependant, la conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée pour la protection de l'environnement, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Dispositions diverses

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

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

ARTICLE AU1.12 - STATIONNEMENT

1 - GÉNÉRALITÉS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Toutefois, les places visiteurs pourront être réalisées sur le domaine privé le long des voies ouvertes à la circulation publique.

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

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

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

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 11 du présent article.

Les aires de stationnement nouvelles devront respecter les prescriptions du décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs

2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

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

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

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

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

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

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Pour les garages, groupes et parkings collectifs, l'accès à la voie doit être unique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est nécessaire.

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

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) pour les constructions destinées

- **aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;**
- **aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles**
- **et aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation:**

Il sera prévu :

- **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) pour les autres constructions destinées à l'habitation :

Il sera prévu au minimum :

- 1 place par logement d'une Surface de Plancher inférieure ou égale à 60 m²

- 2 places par logement d'une Surface de Plancher supérieure à 60 m²

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour demi pour les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 250 m².

Stationnement des visiteurs :

Pour les groupes de constructions, les lotissements et les immeubles collectifs, une place de stationnement supplémentaire devra être réalisée par tranche de 5 logements pour permettre le stationnement des visiteurs. Ces places devront être accessibles en permanence et banalisées sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m² de surface de plancher et plus de six logements, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Dans les immeubles d'habitation collectifs un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE OU ARTISANAT

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum :

- 1 place pour une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher.
- 1 place pour chaque tranche entamée de plancher de 30 m² de surface supplémentaire.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage de commerce comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **1% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés **du personnel**, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 employés;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 employés.

Un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés **de la clientèle**, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être couvert, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du commerce.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 clients;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 clients.

5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au maximum :

- 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de **55 m²**.
- 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de **66 m²** sous réserve d'accroître la Surface de Plancher affectée au stationnement des deux-roues non motorisés à **6% de la Surface de Plancher**.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, pour les constructions à destination de bureau comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés pourront être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **3% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés **du personnel**, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;

- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'INDUSTRIE OU À LA FONCTION D'ENTREPÔT

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m²**

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **1,5% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 employés;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 employés.

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

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés :

Il sera prévu 1 place par chambre.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **2% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

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

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux-roues motorisés et deux-roues non motorisés) est déterminé en fonction des besoins de la construction. La surface dédiée au stationnement des deux-roues non-motorisées devra offrir à minima une place pour 10 employés.

Les équipements scolaires devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il

devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace possèdera au moins une place pour douze élèves.

9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

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

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

10 - CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

11 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

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

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

a) Supermarchés et centres commerciaux :

- 5,00 m x 2,50 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 30 m²

b) Autres destinations :

- dimensions normales 5 m x 2,35 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 28,75 m².
- dimensions minimum pour un nombre limité de places 5,00m x 2,30 m + 5,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 24 m².

c) Emplacements pour personnes à mobilité réduite :

- places isolées 5,50 m x 3,30 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 33,15 m².
- places groupées 5,50 m x (2,50 m + 0,80 m + 2,50 m) + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 46,90 m².

En tout état de cause, les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE AU1.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (Annexe II) est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (Annexe III) dans les nouvelles plantations.

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **40% de leur superficie**. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 300 m².

Les limites de l'unité foncière, coïncidant avec les limites des zones **A** et **N**, devront être paysagées sur une profondeur minimum de 5 m, sauf dans le cas de constructions existantes. Cette bande paysagée devra comporter des haies champêtres libres d'essences locales.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de la dite unité foncière.

PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires.

L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Toutefois, des dérogations sur ce point pourront être accordées dans le cadre d'un programme paysager qualitatif. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

EXCEPTIONS :

Le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU1.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

PERFORMANCES ENERGETIQUES POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITAT :

Pour les opérations de logements à partir de 250 m² de Surface de Plancher :

- Les bâtiments devront présenter une consommation conventionnelle d'énergie au moins inférieure de 20% à la consommation conventionnelle d'énergie maximale (Cepmax).
- Chaque logement devra présenter à minima une double orientation.

ARTICLE AU1.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

Les constructions nouvelles à usage de bureaux, de commerces, d'industrie, d'artisanat et d'hébergement hôtelier doivent obligatoirement être raccordées à la fibre optique lorsqu'elle est disponible. Dans le cas contraire le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai maximum de deux ans à compter de la date de disponibilité.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU2

Caractère de la zone :

Se référer au chapitre VII partie 3.3 du Rapport de Présentation : Caractéristiques des zones et justifications des règles qui y sont applicables

ARTICLE AU2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Des terrains sis en zone AU2 sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Affouillements et exhaussements

- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas liés aux constructions autorisées dans la zone (sauf autorisations déjà accordées).

Risque industriel

Le silo de la société UCASSEM se situe sur la commune de Cannes-Ecluses en limite communale.

Un porter-à-connaissance établi le 19 août 2009 présente les risques associés et les secteurs soumis à ce risque. Ainsi, dans un périmètre de 70m centré sur le silo :

- Toute construction nouvelle est interdite.

Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières.
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global : Dans le Périmètre d'attente de projet d'aménagement global, délimité aux documents graphiques en application de l'article L.151-41 et R.123-12 4°b, et figuré par une zone hachurée en orange :
Toute construction ou installation, à l'exception de celles visées à l'article AU2.2.
Cette interdiction n'est toutefois applicable que pour une durée de cinq ans suivant l'approbation du présent PLU.

ARTICLE AU2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nota : Des terrains sis en zone AU2 sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal de Varennes-sur-Seine n°10 du 6 avril 2017.

Zones humides

Une partie de la zone est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Ces enveloppes d'alerte sont recensées en annexe V du présent règlement. Pour tout projet affectant de plus de 1000m² l'une de ces enveloppes d'alerte, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.

Les occupations du sol non interdites à l'article AU2.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve :

- de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées ci-dessus et au chapitre VII du titre I du présent règlement.
- de la réalisation des équipements publics adaptés
- qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble et respecte les orientations d'aménagement et de programmation.

- Les constructions et les installations de toute nature sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Périmètre d'attente de projet d'aménagement global : Dans le Périmètre d'attente de projet d'aménagement global, délimité aux documents graphiques en application de l'article L.151-41 et R.123-12 4°b, et figuré par une zone hachurée en orange :

Les adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 5m² de Surface de Plancher, à condition qu'elles ne s'accompagnent pas d'un changement de destination.

ARTICLE AU2.3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 – ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les portails d'entrée devront avoir une largeur minimale utile de 3 mètres pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

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

À l'intérieur d'une propriété, toute construction principale devra être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3 mètres de largeur d'emprise.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront être conformes aux prescriptions du « règlement intercommunal de voirie » de la Communauté de Communes et à celles du « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » du SIRMOTOM

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

Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 8 mètres. Cette largeur pourra être réduite à 3 mètres minimum, pour les accès particuliers desservant une seule habitation.

Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis aux conditions cumulées que :

1. la largeur de ce tronçon soit de 5 mètres minimum,
2. une bonne visibilité soit assurée,
3. la partie étroite n'excède pas 20 mètres de longueur et ne représente pas plus de la moitié de la longueur totale de la voie. Cependant, si une voie à sens unique est prévue dans une OAP, la partie étroite pourra excéder 20 mètres de longueur.

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition :

- que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement et que la continuité du réseau soit assurée par une voie de circulations douce.
- ou que cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des orientations particulières d'aménagement du présent PLU.

Les voies en impasse doivent :

- comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, puissent y faire demi-tour. Les dimensionnements des impasses et des aires de retournement devront être conformes aux prescriptions du « règlement intercommunal de voirie » de la Communauté de Communes et à celles du « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » du SIRMOTOM.

ARTICLE AU2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b – Les eaux pluviales

ZONE « K_2 » : L'infiltration est déconseillée.

Pour toutes les pluies jusqu'à la pluie décennale, l'ensemble des eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 2 l/s/ha.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

En cas d'absence d'exutoire capacitaire, l'infiltration superficielle est possible sous réserve de mesure du niveau de la nappe et de faisabilité technique.

ZONE « K_5 » : L'infiltration est interdite.

Pour toutes les pluies jusqu'à la pluie décennale, les eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 5 l/s/ha.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

ZONE « AUT_K »

En cas de construction et si un exutoire capacitaire est présent à proximité (fossé, réseau EP, ru etc.), les eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 1 l/s/ha (surface géographique) jusqu'à la pluie de période de retour 10 ans.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

En cas d'infiltration des eaux pluviales, et quand elle est autorisée, des techniques alternatives peuvent être employées, lesquelles peuvent être des noues, des toits-terrasses ou des puits filtrants par exemple, conformément à la disposition D1.9 du SDAGE, qui recommande l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux pluviales, après accord des services concernés et après un prétraitement, visant à rendre conforme aux normes de l'exploitant, leur PH et leur teneur en Chlore.

3 - SECURITE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

4 - AUTRES RESEAUX : Electricité - Téléphone - Têledistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de Têledistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne à la parcelle, devront être enfouis.

Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements.

Ces mêmes bâtiments doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication.

L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations actuelles et futures (notamment des arbres d'alignement).

5 - RAMASSAGE DE DÉCHETS

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles réalisées en dehors d'une opération d'ensemble, doivent, comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

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

ARTICLE AU2.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être édifiées à une distance **d'au moins 3 m** des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile ou en retrait d'au moins 1 m.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- aux modifications ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la nouvelle réglementation à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE AU2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, la marge de retrait définie ci-dessous doit être respectée. La marge de retrait doit également être respectée par rapport aux autres limites séparatives.

1 - Règle générale applicable aux marges de retrait :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres si la façade comporte des baies ou à 3 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

En limite des zones A et N cette marge de retrait par rapport aux limites ne pourra être inférieure à **10 mètres**.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la marge de recul sera réduite au minimum inscrit au code civil, soit 1,90 mètre.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge de retrait minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ni aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE AU2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 6 m si l'un ou l'autre comporte des baies.

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé avec un minimum de 3 m les deux façades sont aveugles.

Les règles d'implantation définies ci-dessus ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE AU2.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

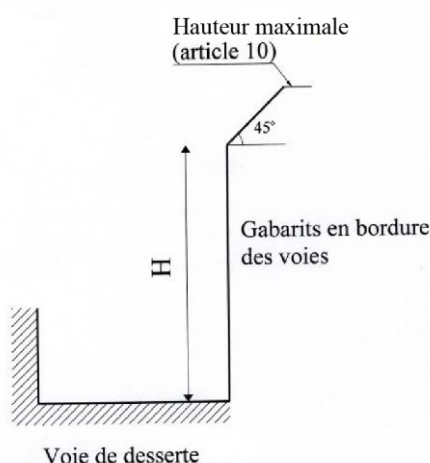
Nota : Des terrains sis en zone AU2 sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0,40

ARTICLE AU2.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Nota : Des terrains sis en zone AU2 sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).

Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.



Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HM sous réserve du respect des dispositions de l'article AU2.11.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire sans brutalité dans l'épannelage défini par les constructions existantes en limites séparatives.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 1 mètre au-dessus du sol fini.

Pour les façades donnant sur une voie publique, une voie privée ou un cheminement piéton, la cote du plancher du premier étage sera située au moins à 3,5 mètres au-dessus du niveau du sol fini.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 17m.

En bordure de voie publiques et privées les constructions doivent respecter le gabarit enveloppe.

Le gabarit enveloppe des constructions est défini par :

- une verticale de hauteur H = 13m,
- une oblique à 45° jusqu'à une hauteur maximale des constructions (HM) de 17m.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre sous réserve qu'il ait été légalement autorisé,
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
 - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
 - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE AU2.11 - ASPECT EXTERIEUR

Nota :

- *Des terrains sis en zone AU2 sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.*
- *Dans un périmètre de 500 mètres autour de l'église Saint-Lambert inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques, tout permis de construire est soumis à l'avis de l'ABF.*

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

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

Toitures

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

Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants.

Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles, cet aspect devra obligatoirement être conservé.

Les constructions neuves doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°.

Cependant, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain, les constructions pourront être couvertes en terrasses ou terrasses jardin. Celles-ci devront être traitées comme une cinquième façade : la réalisation au permis de construire d'un plan détaillé de la toiture-terrasse est dans ce cas nécessaire.

Lorsque les toitures des constructions sont à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 45°. Les pentes de toiture imposées ne sont pas applicables aux vérandas et aux constructions annexes.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix:

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc, doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,60 mètres de hauteur. Leur largeur sera de 0,80 mètre maximum.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 6 % de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les pignons, loggias, balcons, saillies, arcades et escaliers sur voie privée, existante ou à créer, sont autorisés. Ces mêmes éléments sur voie publique, existante ou à créer, sont interdits.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques. Ces vérandas doivent, en outre, être intimement liées à la volumétrie du bâtiment dans ses formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, pour le compléter sans le dénaturer.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Lorsque des commerces ou des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1er étage (5m maximum).

Les ravalements des constructions existantes doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

Les murs des constructions neuves seront au choix, enduits avec une finition obligatoirement grattée ou lissée, ou présenteront un aspect naturel (bois, chanvre, mur végétalisé, etc).

Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et fenêtres

Les couleurs d'enduits doivent respecter au mieux les couleurs locales et l'aspect des enduits traditionnels.

L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte saumonée (rouge rosé) sans flammages contrastés, en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Menuiseries

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

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation ; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères, les portes d'entrée piétonnes et les portes de garages pourront être peints ou vernis.

Clôtures

En bordure des voies, est imposée en limite de la voie une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontal ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois, doublées ou non de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Cependant, la conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée pour la protection de l'environnement, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Dispositions diverses

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

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

ARTICLE AU2.12 - STATIONNEMENT

1 - GÉNÉRALITÉS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Toutefois, les places visiteurs pourront être réalisées sur le domaine privé le long des voies ouvertes à la circulation publique.

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

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

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

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 11 du présent article.

Les aires de stationnement nouvelles devront respecter les prescriptions du décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs

2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

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

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

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

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

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

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Pour les garages, groupes et parkings collectifs, l'accès à la voie doit être unique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est nécessaire.

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

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) pour les constructions destinées

- **aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;**
- **aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles**
- **et aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation:**

Il sera prévu :

- **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) pour les autres constructions destinées à l'habitation :

Il sera prévu au minimum :

- 1 place par logement d'une Surface de Plancher inférieure ou égale à 60 m²
- 2 places par logement d'une Surface de Plancher supérieure à 60 m²

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour demi pour les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 250 m².

Stationnement des visiteurs :

Pour les groupes de constructions, les lotissements et les immeubles collectifs, une place de stationnement supplémentaire devra être réalisée par tranche de 5 logements pour permettre le stationnement des visiteurs. Ces places devront être accessibles en permanence et banalisées sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m² de surface de plancher et plus de six logements, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Dans les immeubles d'habitation collectifs un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE OU ARTISANAT

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum :

- 1 place pour une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher.
- 1 place pour chaque tranche entamée de plancher de 30 m² de surface supplémentaire.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage de commerce comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **1% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés **du personnel**, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 employés;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 employés.

Un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés **de la clientèle**, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être couvert, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du commerce.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 clients;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 clients.

5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au maximum :

- 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de **55 m²**.
- 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de **66 m²** sous réserve d'accroître la Surface de Plancher affectée au stationnement des deux-roues non motorisés à **6% de la Surface de Plancher**.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, pour les constructions à destination de bureau comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés pourront être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **3% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'INDUSTRIE OU À LA FONCTION D'ENTREPÔT

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m²**

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **1,5% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 employés;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 employés.

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

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés :

Il sera prévu 1 place par chambre.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **2% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

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

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux-roues motorisés et deux-roues non motorisés) est déterminé en fonction des besoins de la construction. La surface dédiée au stationnement des deux-roues non-motorisées devra offrir à minima une place pour 10 employés.

Les équipements scolaires devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace possèdera au moins une place pour douze élèves.

9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

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

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

10 - CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

11 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

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

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

a) Supermarchés et centres commerciaux :

- 5,00 m x 2,50 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 30 m²

b) Autres destinations :

- dimensions normales 5 m x 2,35 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 28,75 m².
- dimensions minimum pour un nombre limité de places 5,00m x 2,30 m + 5,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 24 m².

c) Emplacements pour personnes à mobilité réduite :

- places isolées 5,50 m x 3,30 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 33,15 m².
- places groupées 5,50 m x (2,50 m + 0,80 m + 2,50 m) + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 46,90 m².

En tout état de cause, les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE AU2.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (Annexe II) est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (Annexe III) dans les nouvelles plantations.

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **40% de leur superficie**. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 300 m².

Les limites de l'unité foncière, coïncidant avec les limites des zones **A** et **N**, devront être paysagées sur une profondeur minimum de 5 m, sauf dans le cas de constructions existantes. Cette bande paysagée devra comporter des haies champêtres libres d'essences locales.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de la dite unité foncière.

PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires.

L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Toutefois, des dérogations sur ce point pourront être accordées dans le cadre d'un programme paysager qualitatif. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

EXCEPTIONS :

Le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU2.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU2.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

PERFORMANCES ENERGETIQUES POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITAT :

Pour les opérations de logements à partir de 250 m² de Surface de Plancher :

- Les bâtiments devront présenter une consommation conventionnelle d'énergie au moins inférieure de 20% à la consommation conventionnelle d'énergie maximale (Cepmax).
- Chaque logement devra présenter à minima une double orientation.

ARTICLE AU2.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

Les constructions nouvelles à usage de bureaux, de commerces, d'industrie, d'artisanat et d'hébergement hôtelier doivent obligatoirement être raccordées à la fibre optique lorsqu'elle est disponible. Dans le cas contraire le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai maximum de deux ans à compter de la date de disponibilité.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUM

Caractère de la zone :

Se référer au chapitre VII partie 3.3 du Rapport de Présentation : Caractéristiques des zones et justifications des règles qui y sont applicables

ARTICLE AUM.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : La zone est concernée par l'OAP n°2.

Affouillements et exhaussements

- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas liés aux constructions autorisées dans la zone (sauf autorisations déjà accordées).

Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitat autre que définies à l'article AUM.2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts,
- Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature,
- Les carrières.

ARTICLE AUM.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article AUM.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve :

- de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées ci-dessus et au chapitre VII du titre I du présent règlement.
 - de la réalisation des équipements publics adaptés
 - qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble.
-
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier à condition que toutes les mesures soient prises, afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et du paysage.

- Les constructions et installations destinées à l'habitat aux conditions suivantes :
 1. qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité,
 2. que leurs surfaces de plancher soient de moins de 150m² par unité foncière,
 3. qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les constructions et les installations de toute nature sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUM.3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 – ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les portails d'entrée devront avoir une largeur minimale utile de 5 mètres pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

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

À l'intérieur d'une propriété, toute construction principale devra être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 5 mètres de largeur d'emprise.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront être conformes aux prescriptions du « règlement intercommunal de voirie » de la Communauté de Communes et à celles du « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » du SIRMOTOM

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

Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 8 mètres.

Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis aux conditions cumulées que :

1. la largeur de ce tronçon soit de 5 mètres minimum,
2. une bonne visibilité soit assurée,
3. la partie étroite n'excède pas 20 mètres de longueur et ne représente pas plus de la moitié de la longueur totale de la voie. Cependant, si une voie à sens unique est prévue dans une OAP, la partie étroite pourra excéder 20 mètres de longueur.

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition :

- que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement et que la continuité du réseau soit assurée par une voie de circulations douce.
- **ou** que cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des orientations particulières d'aménagement du présent PLU.

Les voies en impasse doivent :

- comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, puissent y faire demi-tour. Les dimensionnements des impasses et des aires de retournement devront être conformes aux prescriptions du « règlement intercommunal de voirie » de la Communauté de Communes et à celles du « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » du SIRMOTOM.

ARTICLE AUM.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux

usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées, après accord des services concernés.

b – Les eaux pluviales

ZONE « K_2 » : L'infiltration est déconseillée.

Pour toutes les pluies jusqu'à la pluie décennale, l'ensemble des eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 2 l/s/ha.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

En cas d'absence d'exutoire capacitaire, l'infiltration superficielle est possible sous réserve de mesure du niveau de la nappe et de faisabilité technique.

ZONE « K_5 » : L'infiltration est interdite.

Pour toutes les pluies jusqu'à la pluie décennale, les eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 5 l/s/ha.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

ZONE « AUT_K »

En cas de construction et si un exutoire capacitaire est présent à proximité (fossé, réseau EP, ru etc.), les eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 1 l/s/ha (surface géographique) jusqu'à la pluie de période de retour 10 ans.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

En cas d'infiltration des eaux pluviales, et quand elle est autorisée, des techniques alternatives peuvent être employées, lesquelles peuvent être des noues, des toits-terrasses ou des puits filtrants par exemple, conformément à la disposition D1.9 du SDAGE, qui recommande l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

3 - SECURITE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

4 - AUTRES RESEAUX : Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de Télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne à la parcelle, devront être enfouis.

Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements.

Ces mêmes bâtiments doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication.

L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations actuelles et futures (notamment des arbres d'alignement).

5 - RAMASSAGE DE DÉCHETS

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles réalisées en dehors d'une opération d'ensemble, doivent, comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

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

ARTICLE AUM.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUM.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **3 mètres** des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile ou en retrait d'au moins 1 m.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- aux modifications ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la nouvelle réglementation à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc),
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUM.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur les limites latérales. À défaut d'implantation sur la limite latérale, les marges de retrait par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives

La marge de retrait est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **5 mètres** si la façade comporte des baies ou à 3 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la marge de recul sera réduite au minimum inscrit au code civil, soit 1,90 mètre.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc),
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :
 1. que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 2. que les baies créées à l'occasion des travaux, respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particulier :

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

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

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

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 6 m si l'un ou l'autre comporte des baies et de 3 m si les deux façades sont aveugles.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc),
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUM.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50 %** de la superficie de la propriété.

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

- l'aménagement des constructions existantes sous réserve que l'emprise aux sols des constructions avant travaux ne soit pas augmentée,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle de la zone sous réserve que l'emprise aux sols des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

ARTICLE AUM.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HM sous réserve du respect des dispositions de l'article UM11.

La hauteur maximale des constructions (HM) ne doit pas excéder **12 m** par rapport au niveau du terrain naturel.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc),
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sous réserve que :

- la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifiant),
- la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE AUM.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

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

Toitures :

• Formes de toitures :

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

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles.

Cependant, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain les constructions pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin.

Les ouvrages techniques en toitures seront soit capotés en rapport avec le traitement des façades, soit d'une grande qualité visuelle et intégrés dans la composition architecturale.

• Matériaux de toitures :

Seuls seront acceptés des matériaux à l'aspect fini et traités contre la corrosion.

Les panneaux solaires pourront être intégrés dans les pentes de toiture mais leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Seuls seront acceptés des matériaux de parement à l'aspect fini et traités contre la corrosion. Les jeux de couleurs du type décoration seront à éviter au profit de modénatures. Les bardages ne recouvriront pas la totalité des façades des bâtiments.

L'assise et le couronnement devront bénéficier d'un traitement spécifique. Les entrées seront facilement identifiables.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'usage de bardages métalliques sur plus de 75% de la surface de la façade est interdit pour les constructions nouvelles.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret.

Dispositions diverses

Toutes les installations liées aux stockages, notamment des déchets et à leur traitement (bennes, compacteurs, etc.) seront dissimulées et le volume des cours, enclos ou bâtiments y afférant intégrés à la composition générale.

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

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

ARTICLE AUM.12 - STATIONNEMENT

1 - GÉNÉRALITÉS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Toutefois, les places visiteurs pourront être réalisées sur le domaine privé le long des voies ouvertes à la circulation publique.

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

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

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

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 11 du présent article.

Les aires de stationnement nouvelles devront respecter les prescriptions du décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs

2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

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

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

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

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

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

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Pour les garages, groupes et parkings collectifs, l'accès à la voie doit être unique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est nécessaire.

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

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum :

- 1 place par logement d'une Surface de Plancher inférieure ou égale à 60 m²
- 2 places par logement d'une Surface de Plancher supérieure à 60 m²

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour demi pour les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 250 m².

Stationnement des visiteurs :

Pour les groupes de constructions, les lotissements et les immeubles collectifs, une place de stationnement supplémentaire devra être réalisée par tranche de 5 logements pour permettre le stationnement des visiteurs. Ces places devront être accessibles en permanence et banalisées sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m² de surface de plancher et plus de six logements, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Dans les immeubles d'habitation collectifs un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE OU ARTISANAT

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum :

- 1 place pour une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher.
- 1 place pour chaque tranche entamée de plancher de 30 m² de surface supplémentaire.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage de commerce comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **1% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés **du personnel**, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 employés ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 employés.

Un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés **de la clientèle**, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être couvert, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du commerce.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 clients ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 clients.

5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum maximum :

- 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de **55 m²**.
- 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de **66 m²** sous réserve d'accroître la Surface de Plancher affectée au stationnement des deux-roues non motorisés à **6% de la Surface de Plancher**.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, pour les constructions à destination de bureau comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés pourront être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **3% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'INDUSTRIE OU À LA FONCTION D'ENTREPÔT

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m²**

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **1,5% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 employés ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 employés.

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

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés :

Il sera prévu 1 place par chambre.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **2% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

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

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux-roues motorisés et deux-roues non motorisés) est déterminé en fonction des besoins de la construction. La surface dédiée au stationnement des deux-roues non-motorisées devra offrir à minima une place pour 10 employés.

Les équipements scolaires devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace possèdera au moins une place pour douze élèves.

9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

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

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

10 - CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

11 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

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

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

a) Supermarchés et centres commerciaux :

- 5,00 m x 2,50 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 30 m²

b) Autres destinations :

- dimensions normales 5 m x 2,35 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 28,75 m².
- dimensions minimum pour un nombre limité de places 5,00m x 2,30 m + 5,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 24 m².

c) Emplacements pour personnes à mobilité réduite :

- places isolées 5,50 m x 3,30 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 33,15 m².
- places groupées 5,50 m x (2,50 m + 0,80 m + 2,50 m) + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 46,90 m².

En tout état de cause, les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE AUM.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (Annexe II) est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (Annexe III) dans les nouvelles plantations.

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **30%** de leur superficie. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I.

PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires.

L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Toutefois, des dérogations sur ce point pourront être accordées dans le cadre d'un programme paysager qualitatif. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

EXCEPTIONS

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc)

ARTICLE AUM.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUM.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUM.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

Les constructions nouvelles à usage de bureaux, de commerces, d'industrie, d'artisanat et d'hébergement hôtelier doivent obligatoirement être raccordées à la fibre optique lorsqu'elle est disponible. Dans le cas contraire le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum à compter de la date de disponibilité.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Se référer au chapitre VII partie 3.3 du Rapport de Présentation : Caractéristiques des zones et justifications des règles qui y sont applicables

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Des terrains sis en zone A sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

« Bâtiments remarquables »

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

Dans les « Espaces Vert Protégés (EVP) » :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R 123.11 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

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

Dans la « trame bleue » (Seine, Yonne, vidanges, mares et fouilles) :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des sites identifiés
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement
- Les dépôts divers
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone
- Les constructions de toute nature dans une bande de 5 mètres le long des rives des espaces en eau constituant la trame bleue.

Affouillements et exhaussements

- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas liés aux constructions autorisées dans la zone (sauf autorisations déjà accordées) sauf ceux autorisés à l'article A.2.

Canalisation de gaz

- Toute construction est interdite dans une bande de servitude dite « non-aedificandi » de 3 mètres de part et d'autre de la canalisation ;
- Les servitudes fortes et faibles dits « d'implantation » et les servitudes dites « de maîtrise de l'urbanisation » s'appliquent.
- Dans une bande de 50m de largeur de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport d'hydrocarbure liquide figurant au plan des servitudes (annexe 5.1.1.), la délivrance d'un permis

de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement. L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 j) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé,

- Dans une bande de 5m (SUP2) de largeur de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport d'hydrocarbure liquide figurant au plan de servitudes (annexe 5.1.1.), l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
- Dans une bande de 5m (SUP3) de largeur de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport d'hydrocarbure liquide figurant au plan des servitudes (annexe 5.1.1.), l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles constructions et installations, les nouveaux aménagements et les travaux, à l'exception de ceux autorisés à l'article A.2.

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

Nota : Des terrains sis en zone A sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

« Bâtiments remarquables »

Tout projet de destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre du III-2° de l'article L.151-19 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L.451-1 et R.451-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

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

« Espaces Vert Protégés (EVP) » :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R 123.11 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

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

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

Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal de Varennes-sur-Seine n°10 du 6 avril 2017.

Les occupations du sol non interdites à l'article A.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VII du titre I du présent règlement :

Dans les zones potentiellement humides

Une partie de la zone est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Ces enveloppes d'alerte sont recensées en annexe V du présent règlement. Pour tout projet affectant de plus de 1000m² l'une de ces enveloppes d'alerte, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.

En outre, sont interdits dans ces zones d'alerte :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des sites recensés
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols
- La création de plans d'eau artificiels
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement
- Les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière à condition que les réseaux existants permettent leur implantation,
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail sous réserve :
 - o qu'elles soient directement liées à l'activité de production maraîchère du secteur, tout en restant accessoire à l'activité principale.
 - o que leur surface de plancher n'excède pas 150 m².
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne mettant pas en cause la vocation de la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ; Les ouvrages « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

Dans le secteur Ac :

Rappels : Toutes les extensions de carrières doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable et d'un projet de réaménagement de l'ensemble du site (remblaiement, remise en végétation etc.).

La remise en état du site doit se faire par tranches successives au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation. Les terres de découverte devront être décapées et stockées suivant des modalités assurant la qualité de la remise en état.

Sont admises conformément aux dispositions de l'article R123-11 c) du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 :

- le réaménagement des zones de carrières, réalisé suivant les prescriptions d'un arrêté préfectoral pris au titre des installations classées, dès lors qu'il est conforme au caractère de la zone.
- afin de permettre le réaménagement des zones de carrières, réalisé suivant les prescriptions d'un arrêté préfectoral pris au titre des installations classées, dès lors qu'il est conforme au caractère de la zone : les activités d'exploitation du sous-sol ainsi que les installations qui sont liées à ces activités, notamment les bandes transporteuses de convoyage des matériaux, sous réserve de dispositions prises pour limiter les nuisances dues au bruit, à la poussière, à la circulation des engins.

Dans le secteur Af :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve :
 - o qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
 - o qu'elles soient intégrées à une exploitation conforme à une fois la surface minimum d'assujettissement du schéma directeur régional des exploitations agricoles telle que fixée par arrêté préfectoral.
- Les exploitations équestres, sous réserve de concerner un cheptel de 20 chevaux minimum dont des reproducteurs.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - o Qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
 - o qu'elles soient destinées au logement des exploitants agricoles.
 - o qu'elles soient à moins de 150 m du bâtiment d'exploitation.
 - o que les bâtiments d'exploitation soient édifiés avant ou concomitamment au bâtiment d'habitation.
- L'extension des constructions à destination d'habitat existantes, légalement autorisées, dans la limite de 20% de d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'Emprise au Sol existante à la date d'approbation du présent PLU. En outre, cette extension est plafonnée à 50 m² et ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.
- L'aménagement des constructions existantes légalement autorisées, s'il est réalisé sans changement de destination, dans le volume existant. Sous réserve que l'augmentation de la Surface de Plancher qui pourra résulter de cet aménagement soit limitée à 50% de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

- En outre, est également autorisé dans le volume existant, l'aménagement des constructions existantes, indiquées au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers de l'artisanat ou des bureaux ; ceci dès lors que ce changement de destination est compatible avec les activités agricoles ou ne compromet pas la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la CDPENAF.

Dans le secteur Aj :

- Les constructions nécessaires au bon fonctionnement des jardins familiaux.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 3 des zones concernées.

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

1 – ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les portails d'entrée devront avoir une largeur minimale utile de 3 mètres pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

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

À l'intérieur d'une propriété, toute construction principale devra être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3 mètres de largeur d'emprise.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront être conformes aux prescriptions du « règlement intercommunal de voirie » de la Communauté de Communes et à celles du « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » du SIRMOTOM

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

Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 8 mètres. Cette largeur pourra être réduite à 3 mètres minimum, pour les accès particuliers desservant une seule habitation.

Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis aux conditions cumulées que :

1. la largeur de ce tronçon soit de 5 mètres minimum,
2. une bonne visibilité soit assurée,
3. la partie étroite n'excède pas 20 mètres de longueur et ne représente pas plus de la moitié de la longueur totale de la voie. Cependant, si une voie à sens unique est prévue dans une OAP, la partie étroite pourra excéder 20 mètres de longueur.

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition :

- que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement et que la continuité du réseau soit assurée par une voie de circulations douce.
- **ou** que cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des orientations particulières d'aménagement du présent PLU.

Les voies en impasse doivent :

- comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, puissent y faire demi-tour. Les dimensionnements des impasses et des aires de retournement devront être conformes aux prescriptions du « règlement intercommunal de voirie » de la Communauté de Communes et à celles du « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » du SIRMOTOM.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

b – Les eaux pluviales

ZONE « K_2 » : L'infiltration est déconseillée.

Pour toutes les pluies jusqu'à la pluie décennale, l'ensemble des eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 2 l/s/ha.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

En cas d'absence d'exutoire capacitaire, l'infiltration superficielle est possible sous réserve de mesure du niveau de la nappe et de faisabilité technique.

ZONE « K_5 » : L'infiltration est interdite.

Pour toutes les pluies jusqu'à la pluie décennale, les eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 5 l/s/ha.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

ZONE « AUT_K »

En cas de construction et si un exutoire capacitaire est présent à proximité (fossé, réseau EP, ru etc.), les eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 1 l/s/ha (surface géographique) jusqu'à la pluie de période de retour 10 ans.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

En cas d'infiltration des eaux pluviales, et quand elle est autorisée, des techniques alternatives peuvent être employées, lesquelles peuvent être des noues, des toits-terrasses ou des puits filtrants par exemple, conformément à la disposition D1.9 du SDAGE, qui recommande l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux pluviales, après accord des services concernés et après un prétraitement, visant à rendre conforme aux normes de l'exploitant, leur PH et leur teneur en Chlore.

3 - SECURITE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

4 - AUTRES RESEAUX : Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de Télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne à la parcelle, devront être enfouis.

Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements.

Ces mêmes bâtiments doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication.

L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations actuelles et futures (notamment des arbres d'alignement).

5 - RAMASSAGE DE DÉCHETS

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles réalisées en dehors d'une opération d'ensemble, doivent, comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

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

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 75 mètres par rapport aux RD 403, RD 605 et RD 606, en dehors des bâtiments agricoles.

Vis-à-vis des autres voies, en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 m par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile ou en retrait d'au moins 1 m.

En dehors de la marge de reculement définie ci-dessus, aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que la distance par rapport à la limite par rapport emprises publiques et aux voies ne soit pas diminuée,
- reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),
- lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur les limites latérales. À défaut d'implantation sur la limite latérale, les marges de retrait par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives

Règle générale applicable aux marges de retrait

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 5 mètres; cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la marge de recul sera réduite au minimum inscrit au code civil, soit 1,90 mètre.

Le long des rus et vidanges :

Les constructions devront s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum du ru ou de la vidange.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes,
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - que les baies créées à l'occasion des travaux, respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

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

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 6 m si l'un ou l'autre comporte des baies et de 3 m si les deux façades sont aveugles.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :
 - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
 - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces et que les baies soient situées à distance réglementaire.
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),
- lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Nota : Des terrains sis en zone A sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Dans l'ensemble de la zone en dehors du secteur Af :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder **10%** de la superficie de la propriété.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc).

Dans le secteur Af :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder **40%** de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Nota : Des terrains sis en zone A sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HM sous réserve du respect des dispositions de l'article A11.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans l'ensemble de la zone en dehors des secteurs Af, Ac et Aj :

La hauteur maximale des constructions (HM) ne doit pas excéder **16m** pour les bâtiments à **usage d'exploitation agricole ou forestière**.

La hauteur maximale des constructions (HM) ne doit pas excéder **7m** pour **les installations ou occupations du sol liées aux activités maraîchères et horticoles** (serres et châssis).

Dans le secteur Af :

La hauteur maximale des constructions (HM) ne doit pas excéder **16 m** pour les bâtiments à **usage d'exploitation agricole ou forestière** par rapport au niveau du terrain naturel et **10 m** pour les bâtiments à usage d'habitation.

Dans le secteur Ac :

La hauteur maximale des constructions (HM) ne doit pas excéder **10 m** par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le secteur Aj :

La hauteur maximale des constructions (HM) ne doit pas excéder **7 m** par rapport au niveau du terrain naturel.

Il n'est pas fixé de règle pour

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc), les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
 - o la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
 - o la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Nota :

- *Des terrains sis en zone A sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.*
- *Dans un périmètre de 500 mètres autour de l'église Saint-Lambert inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques, tout permis de construire est soumis à l'avis de l'ABF.*

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant.

Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants.

Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles, cet aspect devra obligatoirement être conservé.

Les constructions neuves doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour :

- les locaux d'activités et annexes, à condition qu'ils ne soient pas visibles du domaine public ou des voies privées,
- les constructions basses en cœur d'îlot, non visibles du domaine public, qui pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin,
- les projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...),
- les vérandas sous réserve qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix:

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- de panneaux solaires intégrés dans les pentes de toiture à condition que leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain soit particulièrement soignée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc, doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,60 mètres de hauteur. Leur largeur sera de 0,80 mètre maximum.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 6 % de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissants est interdit.

Les pignons, loggias, balcons, saillies, arcades et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer, sont interdits.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques. Ces vérandas doivent, en outre, être intimement liées à la volumétrie du bâtiment dans ses formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, pour le compléter sans le dénaturer.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Les baies doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les fenêtres seront de proportions verticales (plus hautes que larges).

Les percements sur bâtiment existant doivent également respecter les proportions des baies anciennes, c'est-à-dire en particulier :

- avoir des proportions plus hautes que larges,
- que les ouvertures soient superposées,
- et que les trumeaux soient plus larges que les baies qu'ils séparent.

Les ravalements des constructions existantes doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

Les murs des constructions neuves seront enduits avec une finition obligatoirement grattée ou lissée. Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et fenêtres

Les couleurs d'enduits doivent respecter au mieux les couleurs locales et respecter l'aspect des enduits traditionnels.

L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte saumonée (rouge rosé) sans flammages contrastés, en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Menuiseries

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

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garages devront de préférence être peints et non vernis.

Les portes d'entrée piétonnes peuvent être peintes ou vernies.

Clôtures

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes et être compatibles avec le site et les paysages.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois, doublées ou non de haies vives.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Cependant, la conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée pour la protection de l'environnement, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée pour la protection de l'environnement, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Bâtiments remarquables

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

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

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

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

Dispositions diverses

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

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

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 12 des zones concernées.

1 - GÉNÉRALITÉS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Toutefois, les places visiteurs pourront être réalisées sur le domaine privé le long des voies ouvertes à la circulation publique.

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

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

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

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 11 du présent article.

Les aires de stationnement nouvelles devront respecter les prescriptions du décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs

2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

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

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

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

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

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

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Pour les garages, groupes et parkings collectifs, l'accès à la voie doit être unique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est nécessaire.

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

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) pour les constructions destinées

- **aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;**
- **aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles**
- **et aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation :**

Il sera prévu **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) pour les autres constructions destinées à l'habitation :

Il sera prévu au minimum :

- 1 place par logement d'une Surface de Plancher inférieure ou égale à 60 m²
- 2 places par logement d'une Surface de Plancher supérieure à 60 m²

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour demi pour les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 250 m².

Stationnement des visiteurs :

Pour les groupes de constructions, les lotissements et les immeubles collectifs, une place de stationnement supplémentaire devra être réalisée par tranche de 5 logements pour permettre le stationnement des visiteurs. Ces places devront être accessibles en permanence et banalisées sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m² de surface de plancher et plus de six logements, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Dans les immeubles d'habitation collectifs un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES A L'ARTISANAT

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum :

- 1 place pour une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher.
- 1 place pour chaque tranche entamée de plancher de 30 m² de surface supplémentaire.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage de commerce comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **1% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés **du personnel**, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 employés;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 employés.

Un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés **de la clientèle**, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être couvert, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du commerce.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 clients ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 clients.

5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À LA FONCTION D'ENTREPÔT

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m²**

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **1,5% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 employés;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 employés.

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

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés :

Il sera prévu 1 place par chambre.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **2% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

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

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux-roues motorisés et deux-roues non motorisés) est déterminé en fonction des besoins de la construction. La surface dédiée au stationnement des deux-roues non-motorisées devra offrir à minima une place pour 10 employés.

Les équipements scolaires devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace possèdera au moins une place pour douze élèves.

8 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

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

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

9 - CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

10 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

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

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

a) Supermarchés et centres commerciaux :

- 5,00 m x 2,50 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 30 m²

b) Autres destinations :

- dimensions normales 5 m x 2,35 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 28,75 m².
- dimensions minimum pour un nombre limité de places 5,00 m x 2,30 m + 5,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 24 m².

c) Emplacements pour personnes à mobilité réduite :

- places isolées 5,50 m x 3,30 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 33,15 m².
- places groupées 5,50 m x (2,50 m + 0,80 m + 2,50 m) + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 46,90 m².

En tout état de cause, les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (Annexe II) est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (Annexe III) dans les nouvelles plantations.

Dans l'ensemble de la zone A, sauf dans le secteur Ac :

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **50%** de leur superficie. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 300 m².

Les limites de propriété, coïncidant avec les limites des zones UA, UB, UC et N, devront être paysagées sur une profondeur minimum de 5m, sauf dans le cas de constructions existantes. Cette bande paysagée devra comporter des haies champêtres libres d'essences locales.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de la dite unité foncière.

Secteur Ac :

Il n'est pas fixé de règle.

PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires.

L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Toutefois, des dérogations sur ce point pourront être accordées dans le cadre d'un programme paysager qualitatif.

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

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ESPACES VERTS PROTÉGÉS (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R 123.11 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert ou écologique ainsi que sa superficie dans l'unité foncière.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

EXCEPTIONS

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.)

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Se référer au chapitre VII partie 3.3 du Rapport de Présentation : Caractéristiques des zones et justifications des règles qui y sont applicables

ARTICLE N.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Nota : Des terrains sis en zone N sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Une partie de la zone est concernée par l'OAP n°1.

« Bâtiments remarquables »

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

Dans les « Espaces Vert Protégés (EVP) » :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R 123.11 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

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

Dans la « trame bleue » (Seine, Yonne, vidanges, mares et fouilles) :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des sites identifiés
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement
- Les dépôts divers
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone
- Les constructions de toute nature dans une bande de 5 mètres le long des rives des espaces en eau constituant la trame bleue.

Affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements de sols liés aux constructions autorisées dans chacune des zones (sauf autorisations déjà accordées).

Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol non autorisées à l'article suivant N.2.

Les mares, rus et vidanges identifiés au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruits (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Dans le secteur Nzh

Sont en outre interdits

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau. Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.
- Sont spécifiquement interdits :
 - o 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.
 - o Les comblements, affouillements, exhaussements
 - o La création de plans d'eau artificiels
 - o Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers
 - o Le défrichement des landes
 - o L'imperméabilisation des sols
 - o La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nota : Des terrains sis en zone N sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

« Bâtiments remarquables »

Tout projet de destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre du III-2° de l'article L.151-19 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L.451-1 et R.451-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

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

« Espaces Vert Protégés (EVP) » :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R 123.11 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

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

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

Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal de Varennes-sur-Seine n°10 du 6 avril 2017.

Les occupations du sol non interdites à l'article N.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées ci-dessus et au chapitre VII du titre I du présent règlement

Dans les zones potentiellement humides

Une partie de la zone est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Ces enveloppes d'alerte sont recensées en annexe V du présent règlement. Pour tout projet affectant de plus de 1000m² l'une de ces enveloppes d'alerte, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.

En outre, sont interdits dans ces zones d'alerte :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des sites recensés
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols
- La création de plans d'eau artificiels
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement
- Les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans l'ensemble de la zone sauf secteur Nzh :

- L'aménagement des constructions existantes et légalement autorisées s'il est réalisé sans changement de destination, dans le volume existant et sans augmentation de la surface de plancher;

Sont cependant exclus, au sens des règles de l'alinéa ci-dessus, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble en ruine après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...),
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers,
- de conforter un bâtiment dont la surface de plancher est inférieure à 40m².
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne mettant pas en cause la vocation de la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les ouvrages « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;

- Les travaux de maintenance ou de modification des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les exhaussements et les affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemple : bassin de rétention, butte anti-bruit,...) ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des espaces verts ;
- Les équipements légers dans la mesure où ils ne sont pas préjudiciables au paysage ou à la protection des milieux (parcours sportifs, aires de repos, kiosques...) ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements liés à la réalisation des équipements d'infrastructure.

Dans le secteur NI :

- Les constructions et installations si elles sont nécessaires au fonctionnement des activités scolaires et périscolaires, de sports et de loisirs ;
- Les logements s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;
- Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers si elles sont nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé.

Dans le secteur Nh

- L'extension des constructions à destination d'habitat existantes, légalement autorisées, dans la limite de 20% de d'Emprise au Sol supplémentaire par rapport à l'Emprise au Sol existante à la date d'approbation du présent PLU. En outre, cette extension est plafonnée à 50m² et ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone ;
- L'entreposage des caravanes sur des terrains prévus à cet effet ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Dans le secteur Nx

- L'extension des constructions existantes à destination d'habitat, légalement autorisées, dans la limite de 20% de d'Emprise au Sol supplémentaire par rapport à l'Emprise au Sol existante à la date d'approbation du présent PLU. En outre, cette extension est plafonnée à 50m² et ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone ;
- L'aménagement des constructions existantes légalement autorisées, s'il est réalisé sans changement de destination, dans le volume existant. Sous réserve que l'augmentation de la Surface de Plancher qui pourra résulter de cet aménagement soit limitée à 50% de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le secteur Nzh

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles, d'utilisation du sol soumis à des autorisations ;

- Les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un) ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.) ;
- Les constructions, équipements et installations nécessaires à l'activité ferroviaire ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 – ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les portails d'entrée devront avoir une largeur minimale utile de 3 mètres pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

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

À l'intérieur d'une propriété, toute construction principale devra être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3 mètres de largeur d'emprise.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront être conformes aux prescriptions du « règlement intercommunal de voirie » de la Communauté de Communes et à celles du « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » du SIRMOTOM

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

Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 8 mètres. Cette largeur pourra être réduite à 3 mètres minimum, pour les accès particuliers desservant une seule habitation.

Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis aux conditions cumulées que :

1. la largeur de ce tronçon soit de 5 mètres minimum,
2. une bonne visibilité soit assurée,
3. la partie étroite n'excède pas 20 mètres de longueur et ne représente pas plus de la moitié de la longueur totale de la voie. Cependant, si une voie à sens unique est prévue dans une OAP, la partie étroite pourra excéder 20 mètres de longueur.

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition :

- que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement et que la continuité du réseau soit assurée par une voie de circulations douce.
- ou que cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des orientations particulières d'aménagement du présent PLU.

Les voies en impasse doivent :

- comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, puissent y faire demi-tour. Les dimensionnements des impasses et des aires de retournement devront être conformes aux prescriptions du « règlement intercommunal de voirie » de la Communauté de Communes et à celles du « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » du SIRMOTOM.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

b – Les eaux pluviales

ZONE « K_2 » : L'infiltration est déconseillée.

Pour toutes les pluies jusqu'à la pluie décennale, l'ensemble des eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 2 l/s/ha.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

En cas d'absence d'exutoire capacitaire, l'infiltration superficielle est possible sous réserve de mesure du niveau de la nappe et de faisabilité technique.

ZONE « K_5 » : L'infiltration est interdite.

Pour toutes les pluies jusqu'à la pluie décennale, les eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 5 l/s/ha.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

ZONE « AUT_K »

En cas de construction et si un exutoire capacitaire est présent à proximité (fossé, réseau EP, ru etc.), les eaux pluviales sont envoyées vers le réseau pluvial à un débit limité à 1 l/s/ha (surface géographique) jusqu'à la pluie de période de retour 10 ans.

Au-delà de la pluie décennale, le trop plein peut être envoyé vers un exutoire pluvial.

En cas d'infiltration des eaux pluviales, et quand elle est autorisée, des techniques alternatives peuvent être employées, lesquelles peuvent être des noues, des toits-terrasses ou des puits filtrants par exemple, conformément à la disposition D1.9 du SDAGE, qui recommande l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux pluviales, après accord des services concernés et après un prétraitement, visant à rendre conforme aux normes de l'exploitant, leur PH et leur teneur en Chlore.

3 - SECURITE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

4 - AUTRES RESEAUX : Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de Télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne à la parcelle, devront être enfouis.

Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements.

Ces mêmes bâtiments doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication.

L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations actuelles et futures (notamment des arbres d'alignement).

5 - RAMASSAGE DE DÉCHETS

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles réalisées en dehors d'une opération d'ensemble, doivent, comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

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

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 75 mètres par rapport aux RD 403, RD 605 et RD 606, en dehors des bâtiments agricoles..

Vis-à-vis des autres voies, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant une marge de recul au moins égale à un mètre.

En dehors de la marge de reculement définie ci-dessus, aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que la distance par rapport à la limite par rapport emprises publiques et aux voies ne soit pas diminuée,
- reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),
- lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur les limites latérales. À défaut d'implantation sur la limite latérale, les marges de retrait par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives

Règle générale applicable aux marges de retrait

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 5 mètres; cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la marge de recul sera réduite au minimum inscrit au code civil, soit 1,90 mètre.

Le long des rus et vidanges :

Les constructions devront s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum du ru ou de la vidange.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux, respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

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

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de **6 m** si l'un ou l'autre comporte des baies et de **3 m** si les deux façades sont aveugles.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :
 - o que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
 - o que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclaircissement des pièces et que les baies soient situées à distance réglementaire.
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),
- lignes de transport d'électricité « HTB » (50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Nota : Des terrains sis en zone N sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Dans l'ensemble de la zone sauf dans les secteurs Nh, NI, Nx et Nzh :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 5% de la superficie de la propriété.

Dans le secteur Nh :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 10% de la superficie de la propriété.

Dans le secteur NI :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 5% de la superficie de la propriété.

Dans le secteur Nx :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 20% de la superficie de la propriété.

Dans le secteur Nzh :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 5% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation de constructions suivantes :

- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc),
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Nota : Des terrains sis en zone N sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HM sous réserve du respect des dispositions de l'article N11.

La hauteur maximale des constructions (HM) ne doit pas excéder 7 m pour les bâtiments à usage d'habitation.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc), les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
 - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
 - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR.

Nota : Des terrains sis en zone N sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration à la construction existante ainsi que dans le paysage naturel.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ; elles respecteront les règles suivantes :

Toitures

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

L'aspect des matériaux de couverture des annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des matériaux de couverture de la construction principale et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains. Pour ces annexes, les toitures ayant l'aspect du bois sont autorisées ; en revanche, les toitures et panneaux de fibrociment ou de tôles ondulées sont interdites.

Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures seront de ton naturel, devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions environnantes. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Clôtures

Servitude de marchepied

Toute construction et installation de clôture est strictement interdite sur l'emprise de la servitude de marchepied. Les clôtures installées parallèlement à la voie d'eau en limite de servitude doivent répondre aux normes fixées par le PPRI

Les clôtures situées sur limites séparatives ou en bordure de rue seront constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne,
- d'un grillage,
- d'une grille métallique verticale,
- de panneaux d'aspect bois,

L'ensemble sera doublé ou non de haies vives. Toutefois, les clôtures en maçonnerie pleine peuvent être autorisées, si elles s'harmonisent avec celles du même alignement.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (aspect et couleur des enduits) devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

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

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Cependant, la conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret.

Dispositions diverses

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

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 12 des zones concernées.

1 - GÉNÉRALITÉS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Toutefois, les places visiteurs pourront être réalisées sur le domaine privé le long des voies ouvertes à la circulation publique.

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

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

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

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 11 du présent article.

Les aires de stationnement nouvelles devront respecter les prescriptions du décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs

2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

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

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

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

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 100 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

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

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Pour les garages, groupes et parkings collectifs, l'accès à la voie doit être unique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est nécessaire.

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

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) pour les constructions destinées

- **aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;**
- **aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles**
- **et aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation:**

Il sera prévu **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) pour les autres constructions destinées à l'habitation :

Il sera prévu au minimum :

- 1 place par logement d'une Surface de Plancher inférieure ou égale à 60 m²
- 2 places par logement d'une Surface de Plancher supérieure à 60 m²

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour demi pour les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 250 m².

Stationnement des visiteurs :

Pour les groupes de constructions, les lotissements et les immeubles collectifs, une place de stationnement supplémentaire devra être réalisée par tranche de 5 logements pour permettre le stationnement des visiteurs. Ces places devront être accessibles en permanence et banalisées sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m² de surface de plancher et plus de six logements, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Dans les immeubles d'habitation collectifs un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE OU ARTISANAT

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum :

- 1 place pour une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher.
- 1 place pour chaque tranche entamée de plancher de 30 m² de surface supplémentaire.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage de commerce comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **1% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés **du personnel**, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 employés ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 employés.

Un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés **de la clientèle**, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être couvert, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du commerce.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 clients ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 clients.

5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum :

- 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de **55 m²**.
- 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de **66 m²** sous réserve d'accroître la Surface de Plancher affectée au stationnement des deux-roues non motorisés à **6% de la Surface de Plancher**.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, pour les constructions à destination de bureau comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés pourront être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **3% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'INDUSTRIE OU À LA FONCTION D'ENTREPÔT

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés (sauf deux-roues) :

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m²**

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **1,5% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² et offrir à minima une place pour 10 employés;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m² et offrir à minima une place pour 10 employés.

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

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés :

Il sera prévu 1 place par chambre.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Un équivalent de **2% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

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

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux-roues motorisés et deux-roues non motorisés) est déterminé en fonction des besoins de la construction. La surface dédiée au stationnement des deux-roues non-motorisées devra offrir à minima une place pour 10 employés.

Les équipements scolaires devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au

premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace possèdera au moins une place pour douze élèves.

9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

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

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

10 - CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

11 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

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

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

a) Supermarchés et centres commerciaux :

- 5,00 m x 2,50 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 30 m²

b) Autres destinations :

- dimensions normales 5 m x 2,35 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 28,75 m².
- dimensions minimum pour un nombre limité de places 5,00 m x 2,30 m + 5,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 24 m².

c) Emplacements pour personnes à mobilité réduite :

- places isolées 5,50 m x 3,30 m + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 33,15 m².
- places groupées 5,50 m x (2,50 m + 0,80 m + 2,50 m) + 6,00 m x 2,50 m de dégagement, soit 46,90 m².

En tout état de cause, les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS.

OBLIGATION DE PLANTER

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (Annexe II) est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (Annexe III) dans les nouvelles plantations.

Dans l'ensemble de la zone :

Les limites de propriété, coïncidant avec les limites des zones UA, UB et UC devront être paysagées sur une profondeur minimum de **5m**, sauf dans le cas de constructions existantes. Cette bande paysagée devra comporter des haies champêtres libres d'essences locales.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de la dite unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone sauf secteurs Nh, Nx et Nzh :

80% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de biotope défini en annexe 1 du présent règlement.

Dans le secteur Nh

60% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de biotope défini en annexe 1 du présent règlement.

Dans le secteur Nx

70% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de biotope défini en annexe 1 du présent règlement.

Dans le secteur Nzh

95% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre.

Il est interdit de planter des essences horticoles.

Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires.

L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Toutefois, des dérogations sur ce point pourront être accordées dans le cadre d'un programme paysager qualitatif. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ESPACES VERTS PROTÉGÉS (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L.113-29, L.151-23 et R 123.11 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert ou écologique ainsi que sa superficie dans l'unité foncière.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

EXCEPTIONS

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS. (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

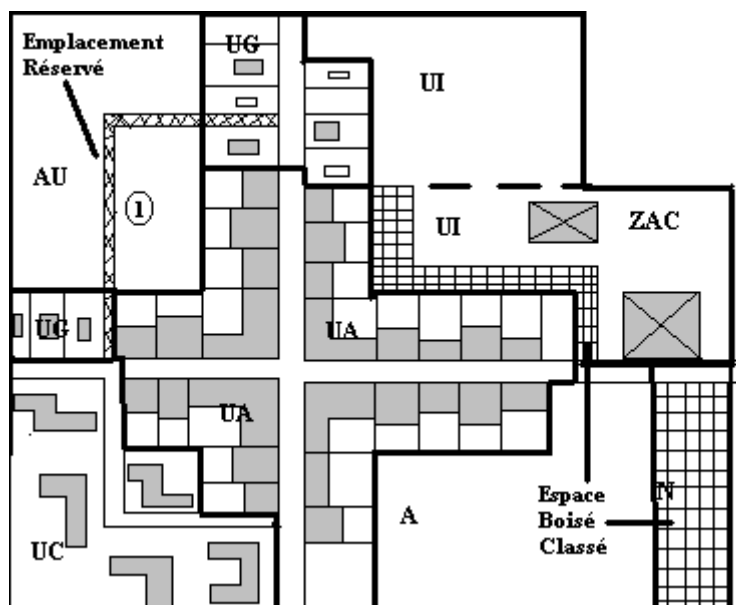
Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

ANNEXE I : DEFINITIONS

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

I – ZONAGE



EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Les emplacements réservés figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques du P.L.U. Les terrains ou portions de terrains concernés sont rendus inconstructibles, à l'exception des travaux conformes à l'objet de l'emplacement réservé et des constructions précaires. En contrepartie, les propriétaires bénéficient d'un droit de délaissement décrit aux articles L152-2 et L230-1 à L230-6 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés peuvent porter sur des terrains bâtis ou non bâtis. Ils ne peuvent être institués que dans certains buts, limitativement énumérés dans le code de l'urbanisme, article L151-41.

Ils peuvent être destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. La vocation précise de chaque emplacement réservé ainsi que son bénéficiaire est indiquée au document graphique (ou annexe du document graphique).

ESPACE VERT PROTÉGÉ

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le P.L.U. protège, en application de l'article L.113-29 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité paysagère, végétale, arboricole ou patrimoniale.

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts et être en lien avec leur affectation (serre, abris, kiosque, gloriette, etc.).

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

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie des terrains. La disparition ou l'altération des végétaux situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et suP.P.R. Imer la protection qui le couvre.

Les E.V.P. sont indiqués au plan de zonage et répertoriés dans le rapport de présentation, avec l'indication de leurs superficies réglementaires.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UGa, secteur dans lequel les hauteurs totales des constructions seront différentes de celles de la zone UG).

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, UB, UG, UF, N, etc.).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, UB, UG, UF, N, etc.).

ZONES URBAINES (R.123-5 du Code de l'Urbanisme)

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex : UA, UX, ...).

ZONES A URBANISER (R.123-6 du Code de l'Urbanisme)

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

ZONES AGRICOLES (R.123-7 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (R.123-8 du Code de l'Urbanisme)

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 151-25. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

II- OCCUPATION DU SOL

ABRI DE JARDIN

Un abri de jardin est une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Son emprise au sol ne peut dépasser 8 m² et sa hauteur 2,50 mètres.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Sont considérés comme des affouillement de sol les extractions de terre, qu'elles soient ou non liées à une construction devant faire l'objet d'une autorisation, si la superficie extraite est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat...).

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat c'est-à-dire des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Elle comprend également les locaux des médecins libéraux, les cabinets médicaux et vétérinaires.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

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

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les centres de loisirs sans hébergement ;
- les établissements d'enseignement, primaire (maternel et élémentaire), secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, maisons de retraite médicalisées, Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Exploitation agricole :

L'exploitation agricole est, au sens de la statistique agricole, une unité économique qui participe à la production agricole et qui répond aux trois critères :

1° elle a une activité agricole soit de production, soit de maintien des terres dans de bonnes conditions agricoles et environnementales ce qui lui permet de recevoir des aides découplées de l'outil de production (DPU), soit de mise à disposition de superficies en pacage collectif qui lui permet de déposer un dossier de demande de prime herbagère agro-environnementale (PHAE).

2° elle atteint une certaine dimension, soit 1 hectare de surface agricole utilisée, soit 20 ares de cultures spécialisées

3° sa gestion courante est indépendante de toute autre unité. L'existence d'une immatriculation au répertoire des entreprises et des établissements Sirene ou d'un identifiant de demande d'aide de la Politique agricole commune présume de l'indépendance de gestion.

Exploitation forestière :

Cette sous-classe de la NAF rév. 2 (Nomenclature d'Activité Française, seconde révision) comprend la production de bois brut pour les industries forestières de transformation, la production de bois utilisé sous une forme brute, comme le bois de mine, les pieux de clôtures et les poteaux électriques, la production de bois à des fins énergétiques, la production de résidus de l'exploitation à des fins énergétiques, la fabrication de charbon de bois en forêt, en utilisant des méthodes traditionnelles.

Elle ne comprend pas en théorie les services de soutien à l'exploitation forestière (travaux forestiers). Cependant, de nombreux entrepreneurs venant prêter main forte à la production des exploitations forestières sont déclarés dans cette activité. Outre la meilleure comptabilisation des micro-entreprises dans le dispositif Esane (Élaboration des statistiques annuelles d'entreprise) par rapport aux enquêtes annuelles de branche, ce phénomène explique les différences du nombre d'entreprises entre sources sectorielles et branche.

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des habitations à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

Pour l'habitation affectée au logement social, voir Logement locatif social.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits c'est-à-dire d'activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Sont considérés comme des exhaussement de sol les remblaiements de terrain, qu'ils soient ou non liés à une construction devant faire l'objet d'une autorisation, si la superficie de ce remblaiement est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

INSTALLATION CLASSEE (L.511-1 du Code de l'environnement)

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, un dépôt, un chantier... entrent dans la catégorie des «installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité publique,
- la salubrité publique,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature, de l'environnement et des paysages,
- l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- la conservation des sites et monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable, d'enregistrement ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du Code de l'environnement.

LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

LOTISSEMENT (L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

La dernière modification de la notion de lotissement date du 22 décembre 2011 (Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 - art. 2).

Désormais, « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis » (article L.442-1 du Code de l'Urbanisme).

La nouvelle réglementation précise, en fonction du nombre de terrains issus de la division, de la création de voies et d'équipements communs et de la localisation de l'opération, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager. Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

SURFACE DE PLANCHER (Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

VERANDA

Une véranda est un prolongement couvert (toit plein, semi-vitré ou vitré) de la maison existante sous forme de porche ou de galerie légère en tout ou partie vitré ou composé de matériaux transparents.

III - VOIRIE

ACCÈS PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

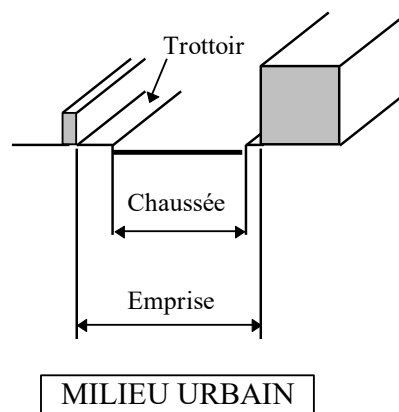
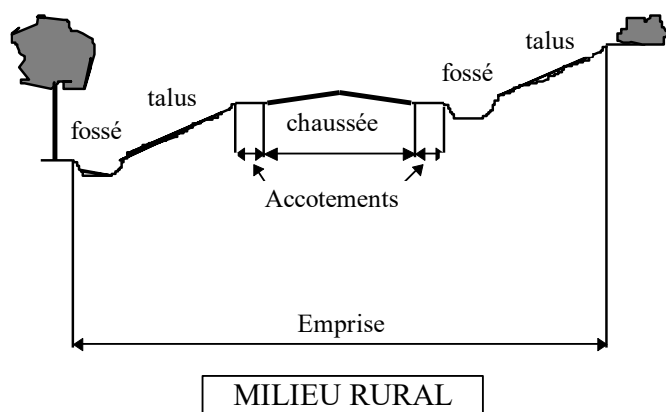
ALIGNEMENT

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le terrain d'implantation de la construction (domaine « privé ») et l'espace public, déterminé ou non par un plan général d'alignement. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation, figurant aux plans de zonage, prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme ou chaussée (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



LARGEUR DE VOIE

Est considérée comme largeur de voie, la distance entre les deux alignements opposés. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

LIAISON PIÉTONNIÈRE

En application de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement peut indiquer le principe de tracé de liaisons piétonnières à conserver, créer ou modifier.

VOIE

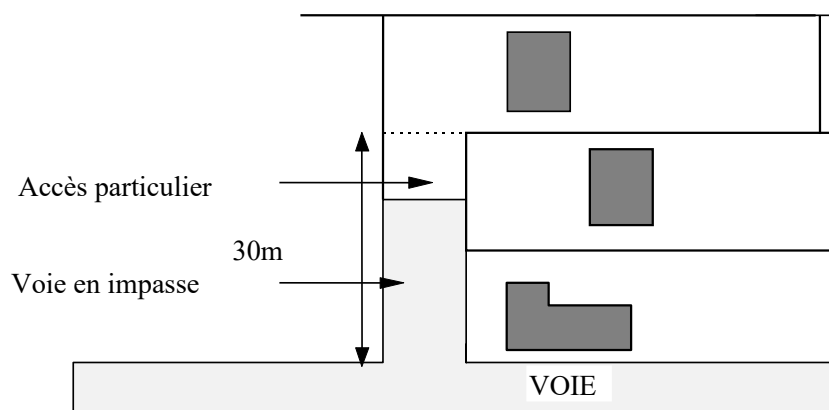
Constituent des voies au sens des articles 3 et 6 du règlement du PLU, les voies et emprises :

- ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers ;
- desservant au moins deux terrains ;
- et comportant des aménagements nécessaires à la circulation motorisée.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, protection incendie, etc).



VOIE PRIVÉE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

Une voie publique est une voie appartenant au domaine public de son gestionnaire (commune, département, parfois Etat s'il y a une autoroute).

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage, le cas échéant.

IV - TERRAIN

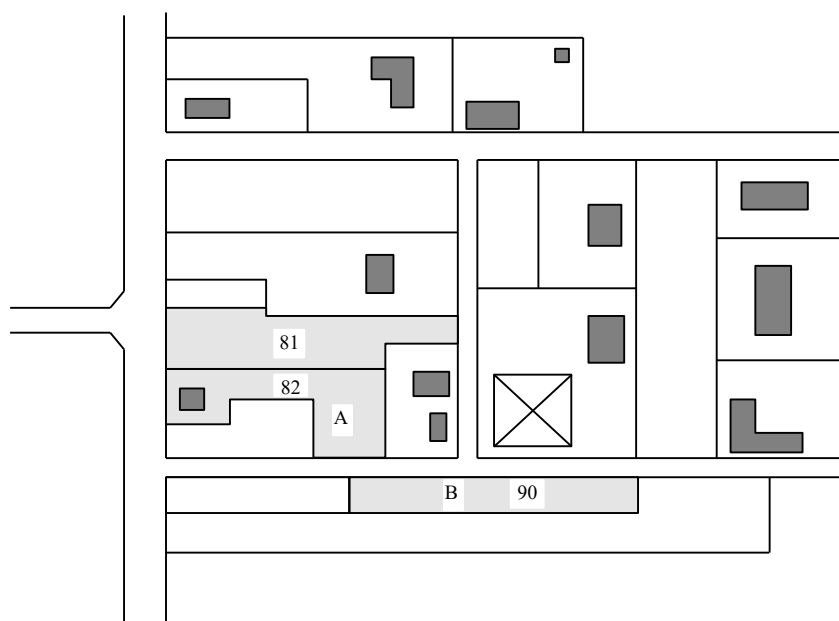
Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur X constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, etc...) est celle de l'unité foncière.

Pour l'application des dispositions du règlement, doivent être déduites de cette superficie :

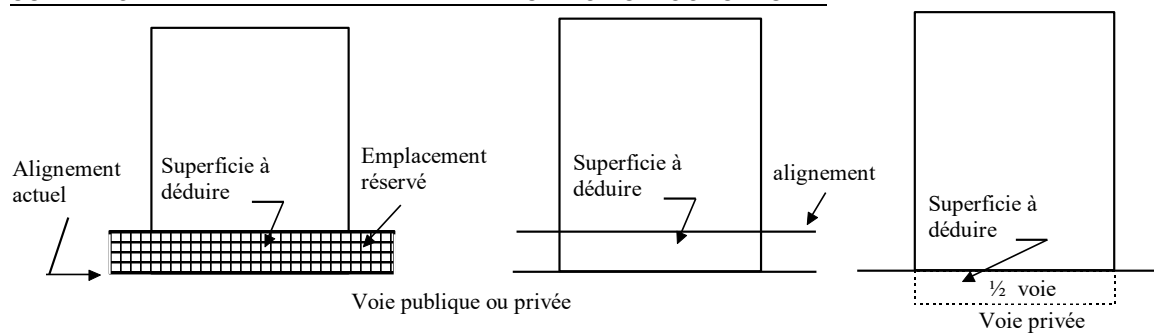
1°) La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

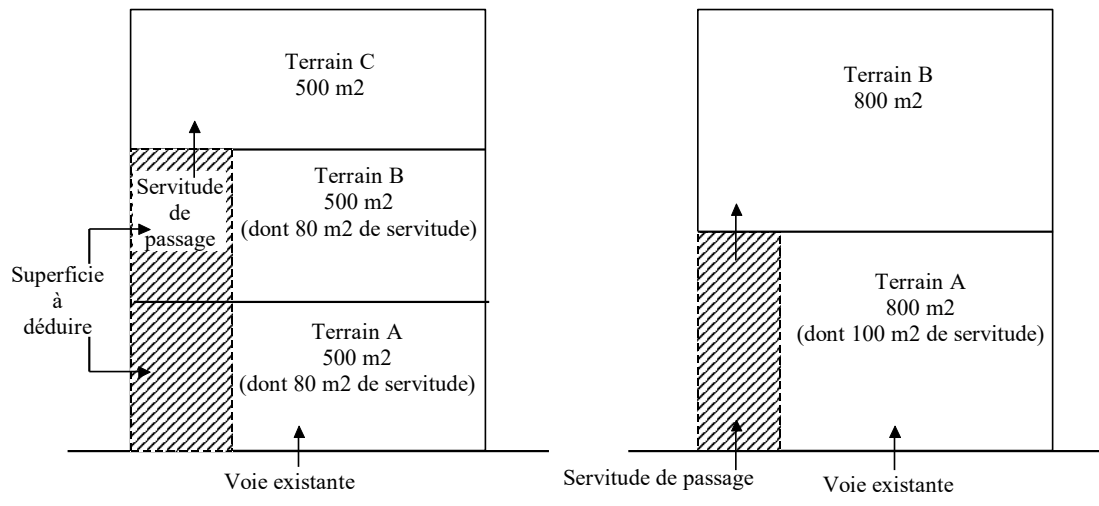
Est par conséquent déduite la superficie :

- d'un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- d'un élargissement prévu au P.L.U.
- d'une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

2°) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie des possibilités de construction affectées à la partie cédée (art. R 123-10 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015).

SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE





La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

V - IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

BAIES

Une baie est une ouverture dans un mur ou dans une toiture. Les éléments suivants sont considérés comme des baies au sens du présent règlement : les fenêtres, les portes fenêtres, les parties vitrées des vérandas, les lucarnes, les châssis de toits.

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies destinées à l'éclairage.

Ne constituent pas une baie :

- les ouvertures en niveau semi-enterré, à condition que la hauteur prise au point le plus haut, soient inférieures à 0,80 m du terrain naturel
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètre du plancher à partir du R+1 (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les châssis fixes et verre translucide
- les pavés de verre fixes et translucide.

BÂTIMENTS CONTIGUS / CONSTRUCTIONS CONTIGÜES

Bâtiments/constructions accolés ou reliés par un élément en volume.

COMBLES

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

ENCORBELLEMENT

C'est une partie de construction émergeant du plan vertical s'appuyant au pied d'un mur, faisant partie du gros œuvre, éventuellement soutenue par des consoles, corbeaux ou segments de vue et s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

ÉPANNELAGE DES CONSTRUCTIONS

En urbanisme, l'épannelage est la silhouette, la forme globale d'un édifice inséré dans sa rue, la masse donnée dans l'ensemble urbain, sans les détails.

EXTENSION

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontal.

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

JOUR DE SOUFFRANCE

Ouverture qui apporte de la lumière dans une pièce sans que de l'intérieur il soit possible de voir à l'extérieur.

Ces jours de souffrance peuvent être établis à 2,60m du plancher ou du sol si la pièce est située au rez-de-chaussée, et à 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs (Art. 677 du Code civil).

Les jours considérés par un assemblage de carreaux ou pavés de verre, ou par un châssis de verre dormant opaque et épais à surface granuleuse, sont admis dans les conditions de l'art.677 du Code civil.

LIMITE D'EMPRISE DE VOIE

Pour l'application des articles 6 et 7 du présent règlement, la limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit dans le cas de voies publiques ou privées existantes dont la largeur d'emprise est inférieure à 8 mètres, par une ligne de recul de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan,
- De plus, pour les parties des propriétés situées à l'angle de deux voies publiques ou privées existantes, la limite de voie sera traduite par un recul nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voie départementale.

Ne peuvent constituer une limite de voie :

- La limite de l'unité foncière avec une ou des sentes piétonnières non accessibles aux véhicules automobiles,
- La limite de l'unité foncière avec un ou des parcs publics de stationnement.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc), les limites latérales sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Limites séparatives latérales :

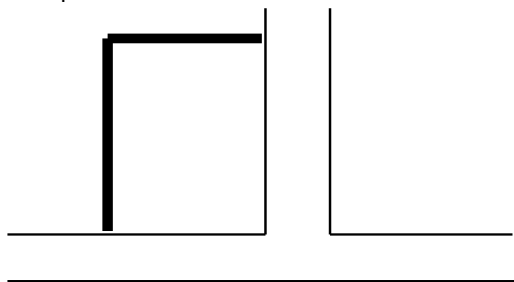


Fig 1

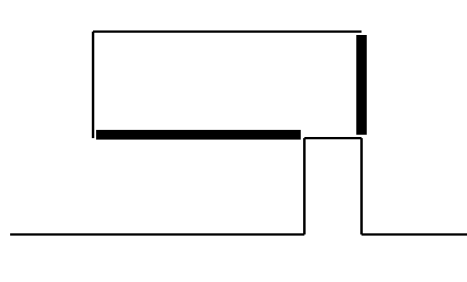


Fig 2

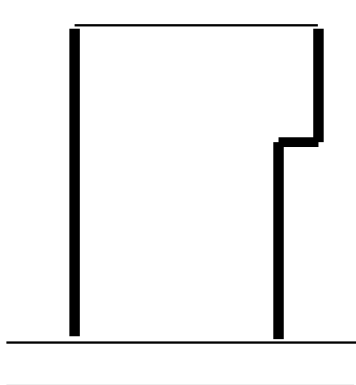


Fig 3

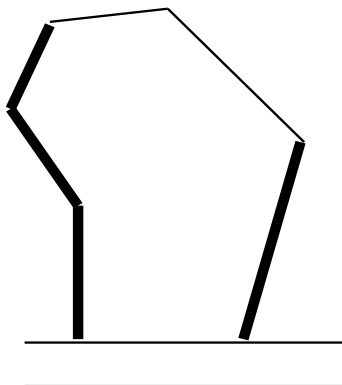


Fig 4

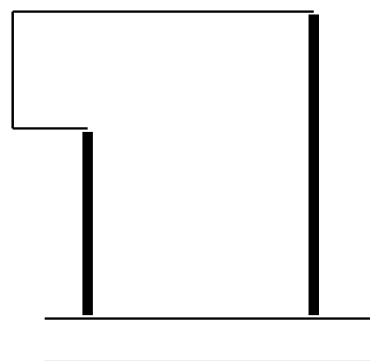


Fig 5

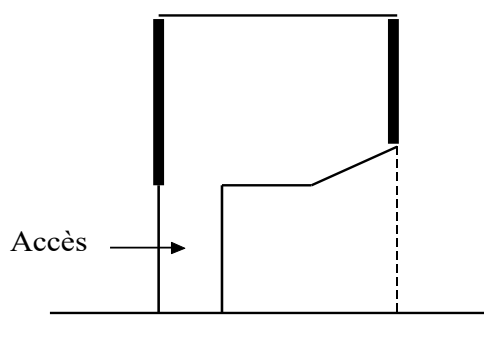


Fig 6

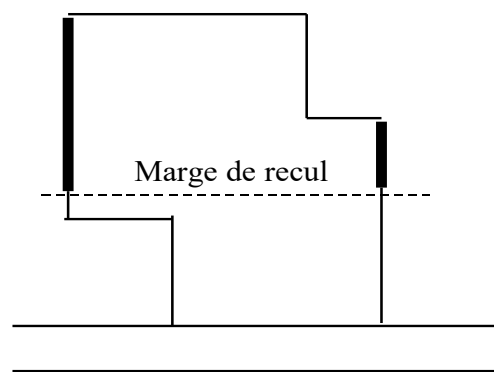


Fig 7

MARGES DE REcul

Recul imposé à l'article 6 aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

- Distance minimale (D)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

MARGES DE RETRAIT

La marge de retrait imposée à l'article 7 est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (D)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge de retrait se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

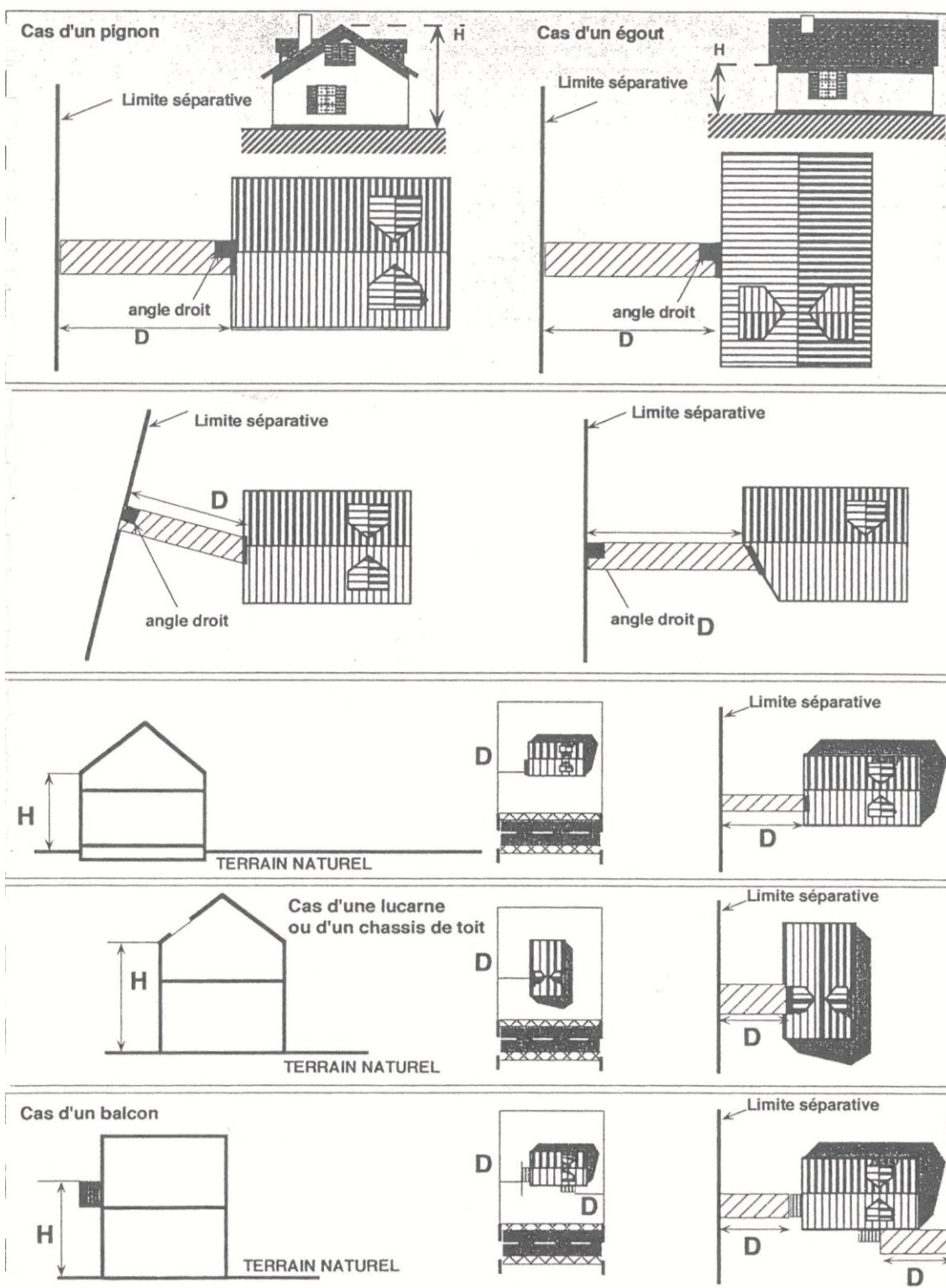
La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'urbanisme (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

- Modalités de calcul (cas $L=H$ avec un minimum de 8 mètres)



MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENTS IMPLANTES NON CONFORMEMENT A LA REGLE

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments implantés non conformément à la règle sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant. Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) est inférieure à 60m²
- d'augmenter de plus de 50% la surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) existante
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

MUR AVEUGLE

Mur ne comportant pas de baie, mais pouvant comporter des jours de souffrance.

NIVEAU DU TERRAIN EN CAS DE DIFFÉRENCE DE NIVEAU ENTRE TERRAINS CONTIGUS

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau du terrain naturel retenu est celui du terrain le plus haut.

PAN COUPE

Surface plane joignant deux murs, les empêchant de former un angle.

VI – EMPRISE AU SOL ET ESPACES LIBRES

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol au sens des règles édictées dans le présent PLU, sert pour le respect des dispositions des articles 9 des différentes zones.

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions de moins de 20 m², correspond à la projection verticale de toutes parties de la construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres par rapport au sol naturel, exception faite des parties de constructions en sous-sol hors piscines creusées, des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la superficie du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, une servitude de localisation, ou un espace boisé classé. Cependant, si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol est celle qui reste hors servitude.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus et par les espaces non bâtis des stationnements.

VII – HAUTEUR

CAS PARTICULIERS

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère : Seule la hauteur maximale (HM) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

GABARIT-ENVELOPPE

Le gabarit-enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie éventuellement admis aux articles 11 du présent règlement.

Il comprend généralement une verticale et un couronnement.

Le gabarit-enveloppe est tracé en bordure de voie, dans les plans perpendiculaires à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H)

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

En cas de toiture dite « à la Mansard », la hauteur de la façade se mesure à la « ligne de Bris » (Arête horizontale qui forme le changement de pente entre le terrasson et le Brisis).

HAUTEUR MAXIMALE (HM)

La hauteur maximale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

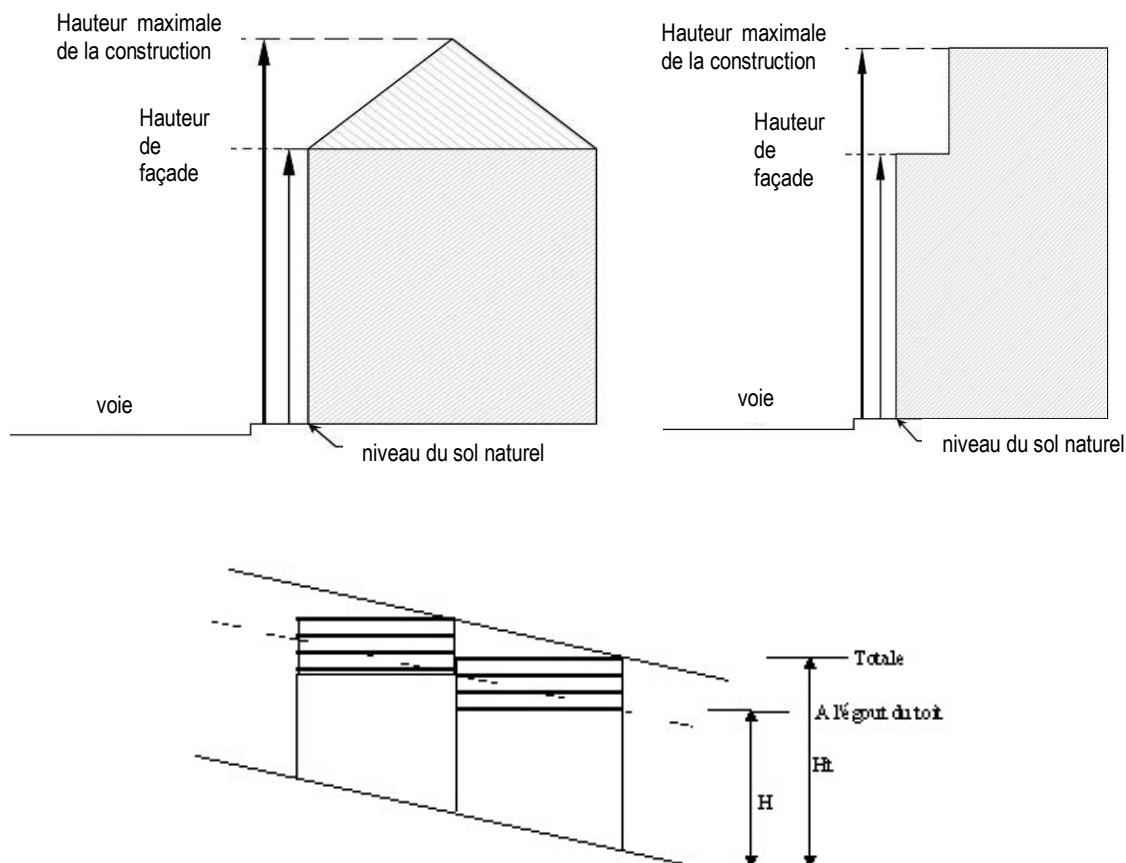
- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, éoliennes...)

HAUTEUR DE LA FACADE

La hauteur de tous les plans façade se mesure ainsi :

- à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction, mesurée en tout point de la construction ;
- jusqu'au point d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan incliné de la toiture ou jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Elle n'inclut pas les murs pignons, les attiques, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans le gabarit-enveloppe, les cheminées, les saillies de cages d'escaliers ni d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles.



NIVEAU

Ne sont comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut. Toutefois, si ces terrains sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), le niveau retenu sera issu de la moyenne entre les points hauts et les points bas de ces terrains.

SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction.

SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS (SPC) (Article R112-2 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015)

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

VIII – ESPACES VERTS

ARBRE DE HAUTE TIGE

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc (du sol aux premières branches) mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

ESPACE VERT PROTEGE

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L.113-29 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

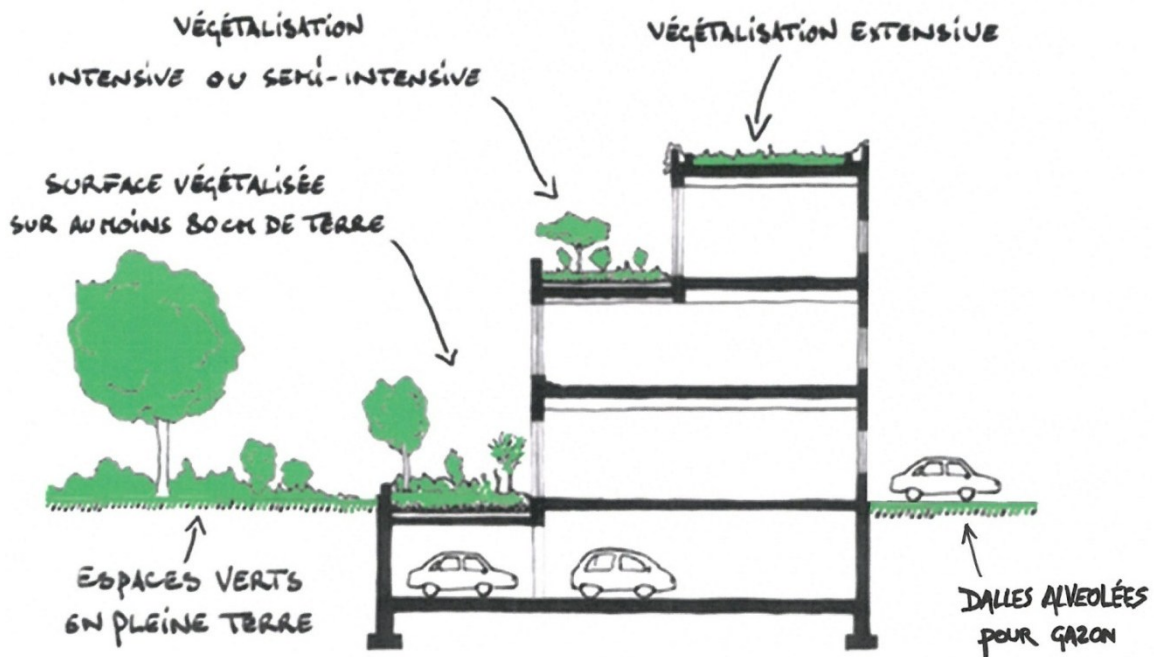
ESPACES VERTS ET COEFFICIENTS DE BIOTOPE (OU DE PONDERATION)

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle. Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique".

Les coefficients affectés aux différents dispositifs de végétalisation dans le calcul de la surface des espaces verts sont :

- Pleine Terre (Spt) : Coefficient 1
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0.80 mètres de terre (Ssv) : Coefficient 0.6

- Végétalisation intensive ou semi-intensive (Svi) : Coefficient 0.4
- Végétalisation extensive (Sve) : Coefficient 0.3
- Mur végétalisé (Smv) : Coefficient 0.2



La formule de calcul de la surface totale des espaces verts est la suivante :

$$S = S_{pt} + (S_{sv} \times 0.5) + (S_{svi} \times 0.4) + (S_{sve} \times 0.3) + (S_{smv} \times 0.2)$$

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ESPECES INVASIVES (Voir Annexe II)

ESSENCES LOCALES (Voir Annexe III)

HAIES MONO-SPECIFIQUES

Les haies mono-spécifiques sont des haies composées par une seule variété d'essence. Elles sont à éviter.

IX-DIVERS

ADAPTATIONS MINEURES (l'article L.152-3 du CU)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ANNEXES

Sont considérées des constructions annexes, les constructions isolées dont la destination est la même que celle de la construction principale, par ailleurs autorisée, à condition que la surface de plancher totale ne dépasse pas 25m².

BATIMENT EN BON ETAT

Un bâtiment en bon état est un bâtiment ayant conservé la totalité de son gros œuvre (sa toiture et ses murs extérieurs). Un bâtiment ne comportant qu'un seul muret et des fondations est une ruine et ne peut donc être considéré comme étant en bon état. De même, un bâtiment dont un cinquième du mur et la moitié de sa toiture sont détruits est également considéré comme une ruine.

DANS L'OUVRAGE

Une place de stationnement dans l'ouvrage est une place de stationnement close et couverte.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.)

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet a été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DEROGATION

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

DESSICATION

Perte de l'eau que renferme le sol.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan Local d'Urbanisme.

ENSEIGNE

Selon la loi 79-1150 du 29 décembre 1979, constitue une enseigne " toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à l'activité qui s'y exerce ".

Toute activité a le droit de se signaler extérieurement par une enseigne.

GARAGE

Un garage est une construction servant au stationnement de véhicule et ne devant pas dépasser 2,5 mètres de hauteur et 25m² de surface de plancher.

GROS ŒUVRE DE QUALITE

Voir bâtiment en bon état.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, État, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le PLU. est approuvé.

MODENATURES

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

La modénature détermine le caractère des divers ordres d'architecture.

ORIEL

Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur un mur de façade.

RESTAURATION

Action visant à restaurer, réparer, ou remettre en bon état, dans le gabarit existant. La restauration ne permet pas de créer de nouvelle surface de plancher.

RUINE

Voir bâtiment en bon état.

SAILLIE OU SAILLIE TRADITIONNELLE

On appelle saillie toute partie annexe des constructions qui dépasse la façade telle que balcons, bow-windows, auvents, marquises, seuils, socles, ...

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de construction à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services ;
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de ZAC apportait avant l'entrée en vigueur de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet ;
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

Depuis le 1er avril 2001, le plan d'aménagement de zones (PAZ) avec lequel la ZAC créait des règles d'urbanisme qui lui étaient spécifiques n'existe plus. Il fait désormais partie intégrante du plan local d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la procédure ZAC ne permet plus d'instaurer des règles d'urbanisme.

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFEREE (ZAD)

La Z.A.D. est un outil permettant à l'État ou à certaines personnes publiques d'intervenir dans les transactions immobilières qui portent sur un secteur déterminé dans lequel des actions ou opérations d'aménagement d'intérêt public au sens de l'article L- 300.1 du code de l'urbanisme sont prévues à long terme.

La personne publique ou l'organisme agréé (Établissement public, Société d'Économie Mixte) bénéficiaire de la Z.A.D. peut alors se porter acquéreur de tout terrain mis en vente dans le périmètre.

Ce droit peut être exercé pendant une période de 14 ans, à compter de l'acte créant la Zone d'Aménagement Différé.

Ce droit peut être également exercé dans des périmètres provisoires (pré-Z.A.D.) qui permettent à l'État, lorsqu'il envisage de créer une Z.A.D. de se doter immédiatement du droit de préemption à titre conservatoire. Ce régime ne peut rester en application que deux ans, il devient caduc si la Z.A.D. n'est pas créée dans ce délai.

Tout propriétaire d'un terrain dans un périmètre de Z.A.D. qui désire vendre doit déposer en Mairie une Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.).

Les parties de la Z.A.D. sont soumises au droit de préemption.

Le propriétaire peut mettre en demeure le titulaire de la Z.A.D. d'acquérir son terrain. Le prix est évalué au prix du marché existant un an avant la création de la Z.A.D., révisé en fonction des variations du coût de la construction.

ANNEXE II : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES DEFINIES PAR SEINE-ET-MARNE ENVIRONNEMENT

Le tableau ci-dessous présente la liste des espèces invasives avérées :

Annexe 15 : Liste des espèces invasives

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages

Document actualisé avec les données du CBNBP :

<http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp>

Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia retinodes</i> Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
<i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel	Asteraceae	S. Am.
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Atriplex sagittata</i> Borkh.	Chenopodiaceae	
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Cuniza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguelen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i>)	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poiret) Kerguelen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Abutilon theophrastii</i> Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	C. Am.
<i>Alternanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
<i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthaceae	S. Am.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Bidens subalternans</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. sub trop.
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
<i>Centaurea diffusa</i> Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
<i>Cordyline australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Datura innoxia</i> Miller (= <i>D. metel</i> L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermocosc.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hornem.) Link	Poaceae	Am.
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	Papaveraceae	N. Am.
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbiaceae	N. Am.
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
<i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
<i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Ipheion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley)	Liliaceae	S. Am.
<i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
<i>Ipomoea purpurea</i> Roth	Convolvulaceae	Am. trop.

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Isatis tinctoria</i> L.	Brassicaceae	Asie
<i>Lemna aequinoctialis</i> Welw.	Lemnaceae	
<i>Lemna perpusilla</i> Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Brassicaceae	Am.
<i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	
<i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platycladus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poirét subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poir.	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

ANNEXE III : LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES PAR SEINE-ET-MARNE ENVIRONNEMENT

Le tableau ci-dessous présente la liste des espèces végétales préconisées pour la végétation, selon l'usage et la nature du sol :

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	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	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	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	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	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	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	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	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	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	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	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	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	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juin	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	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	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	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	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	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	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	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	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	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	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	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	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	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	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	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	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / Médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseaux	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	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	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	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	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

LIANES

Elles sont plus difficiles à trouver auprès des fournisseurs mais on peut en citer quelques unes.

Lierre (*Hedera helix*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/lierre.htm>

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/chevrefeuille%20des%20bois.htm>

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/clematite.htm>

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/gesse%20sauvage.htm>

Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/ronce.htm>

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des espèces végétales préconisées par Seine-et-Marne en environnement dans le cas d'un milieu humide.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
Barbarea vulgaris	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
Calystegia sepium	Liseron des haies		eutrophiles
Carduus crispus	Chardon crépu		eutrophiles
Cirsium oleraceum	Cirse maraîcher		mésotrophiles
Cirsium palustre	Cirse des marais		mésotrophiles
Dipsacus fullonum	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
Epilobium hirsutum	Epilobe hérissé		eutrophiles
Epilobium tetragonum	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
Eupatorium cannabinum	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
Filipendula ulmaria	Reine-des-prés		
Humulus lupulus	Houblon		eutrophiles
Hypericum tetrapterum	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
Lythrum salicaria	Salicaire commune		mésotrophiles
Myosoton aquaticum	Céraiste aquatique		eutrophiles
Scrophularia auriculata	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
Stachys palustris	Epiaire des marais		mésotrophiles
Symphytum officinale	Consoude officinale		
Thalictrum flavum	Pigamon jaune		mésotrophiles
Valeriana officinalis	Valériane officinale		
Galium uliginosum	Gaillet des fanges	Tourbières	
Lotus pedunculatus	Lotier des fanges		
Ranunculus flammula	Renoncule petite-douve		
Succisa pratensis	Succise des prés		
Cardamine pratensis	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Epilobium parviflorum	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles

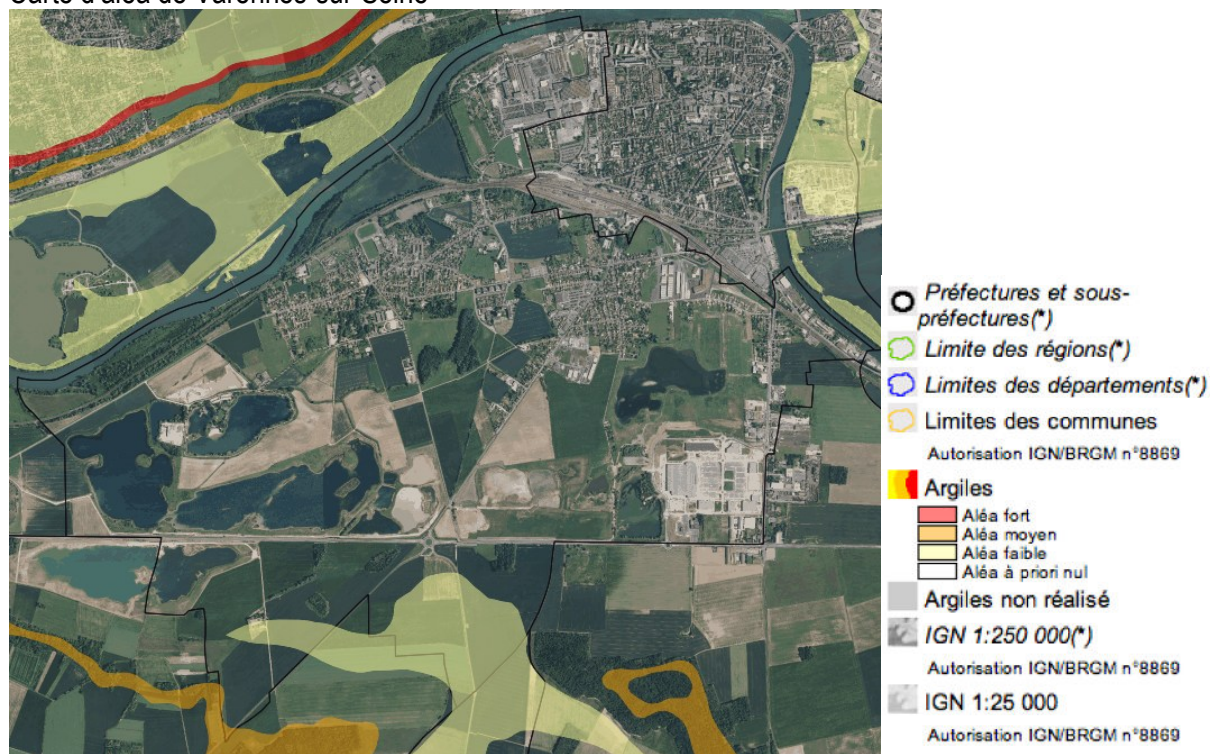
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais	Prairies	européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
<i>Rumex crispus</i>	Patience crépue		européennes, hygrophiles
<i>Silene flos-cuculi</i>	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

ANNEXE IV : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années. La procédure concerne ainsi 4100 communes en France.

Comme le montre la carte réalisée par le BRGM et publiée sur Internet sur le site www.argiles.fr, la commune de Varennes-sur-Seine est concernée par ce problème.

Carte d'aléa de Varennes-sur-Seine



□ Limite de validité des cartes d'aléa publiées par le BRGM:

L'**échelle de validité** des cartes départementales d'aléa ainsi établies est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à **1/50 000**. Le degré de **précision** et de **fiabilité** des cartes d'aléa est limité en partie par la qualité de l'interprétation qui a permis leur élaboration (identification et hiérarchisation des formations à composante argileuses), mais surtout par la qualité des observations qui ont permis la réalisation des cartes géologiques, point de départ de l'étude. En particulier, les **hétérogénéités lithologiques**, qui caractérisent de nombreuses formations géologiques, ne sont pas toujours bien identifiées sur les cartes actuellement disponibles.

Les cartes géologiques sont initialement levées sur des fonds topographiques à l'échelle du 1/25 000. La **précision du report des limites d'affleurement** est donc satisfaisante à l'échelle du 1/50 000. En revanche, il ne faut jamais perdre de vue qu'une carte géologique comporte une part de subjectivité liée à l'**expertise** propre de l'auteur et que, en particulier, les formations les plus superficielles peuvent faire l'objet d'interprétations diverses d'une feuille à l'autre.

Le travail d'**harmonisation et de correction** des cartes géologiques, en vue d'établir une carte départementale des formations à composante argileuse, permet de gommer une partie de ces différences d'interprétation et de rectifier certains contours pour intégrer la connaissance issue de sondages récents. Il n'en demeure pas moins que la carte ainsi élaborée reflète l'**état des**

connaissances au moment de sa publication. Des investigations complémentaires permettraient probablement de corriger certaines limites d'affleurement, voire d'identifier de nouvelles poches ou plaquages argileux non représentés sur les cartes actuellement disponibles.

Ces considérations sont importantes car elles expliquent pourquoi les cartes d'aléa ainsi élaborées ne peuvent en aucun cas **prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains** présents en surface ou sub-surface. En particulier il n'est pas exclu que, sur les secteurs considérés d'aléa a priori nul (qui sont présentés sans figuré spécifique sur les cartes d'aléa), se trouvent localement des **zones argileuses d'extension limitée**. Celles-ci peuvent être liées à l'altération localisée des calcaires, à des lentilles argileuses intercalées ou à des placages argileux non cartographiés, correspondant notamment à des amas glissés en pied de pente. A l'échelle de la **parcelle constructible**, elles sont en tout cas de nature à provoquer des sinistres isolés.

Inversement, il est possible que, localement, certaines parcelles, situées pourtant dans un secteur dont l'aléa retrait-gonflement des argiles a été évalué globalement comme non nul, soient en réalité constituées de terrains non sensibles au phénomène, voire non argileux. Ceci pourra être mis en évidence à l'occasion d'investigations géotechniques spécifiques, par exemple en prévision à un nouveau projet d'aménagement (d'où l'intérêt de ce type d'études de sols avant construction), mais n'a pu être identifié lors de la réalisation des cartes départementales d'aléa, basées, rappelons-le, sur l'état des connaissances géologiques accessibles au moment de l'étude.

[Fiche technique sécheresse

La DDE du Val d'Oise a réalisé avec le BRGM une fiche technique sécheresse à l'attention du public. Nous vous la proposons avec la cartographie de la Seine-et-Marne.

Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

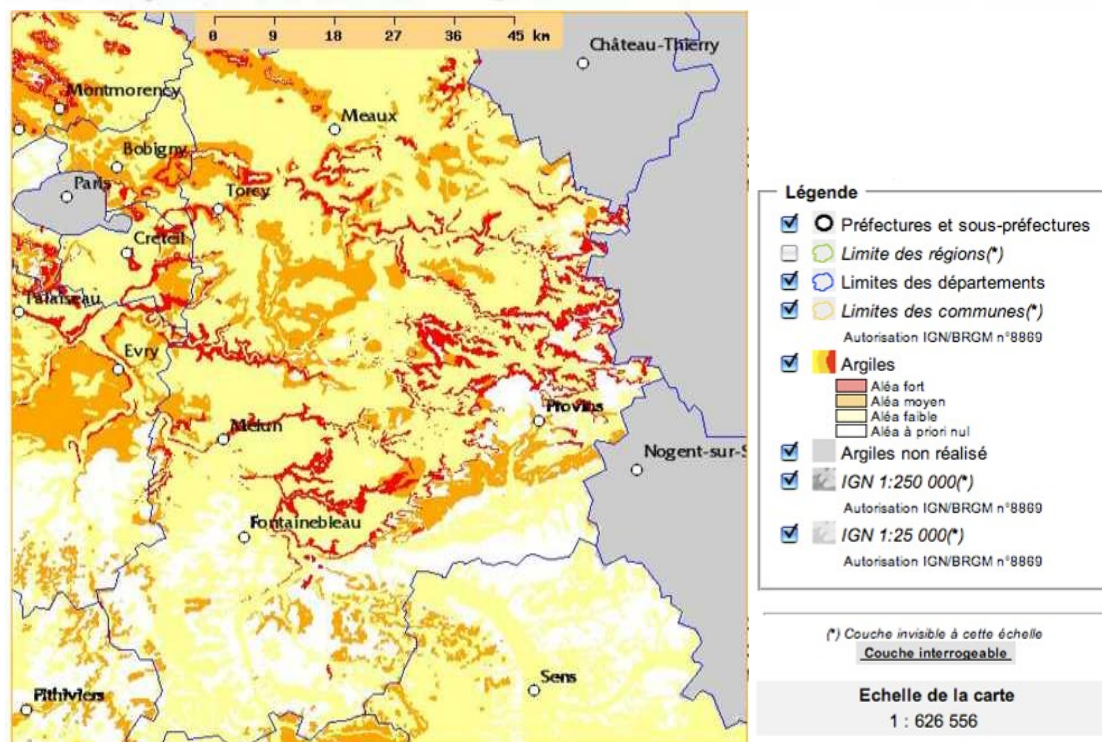
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.



■ Adapter les fondations

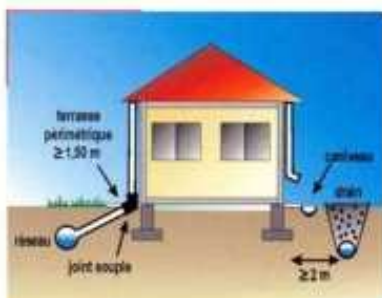
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



■ Éviter les variations localisées d'humidité



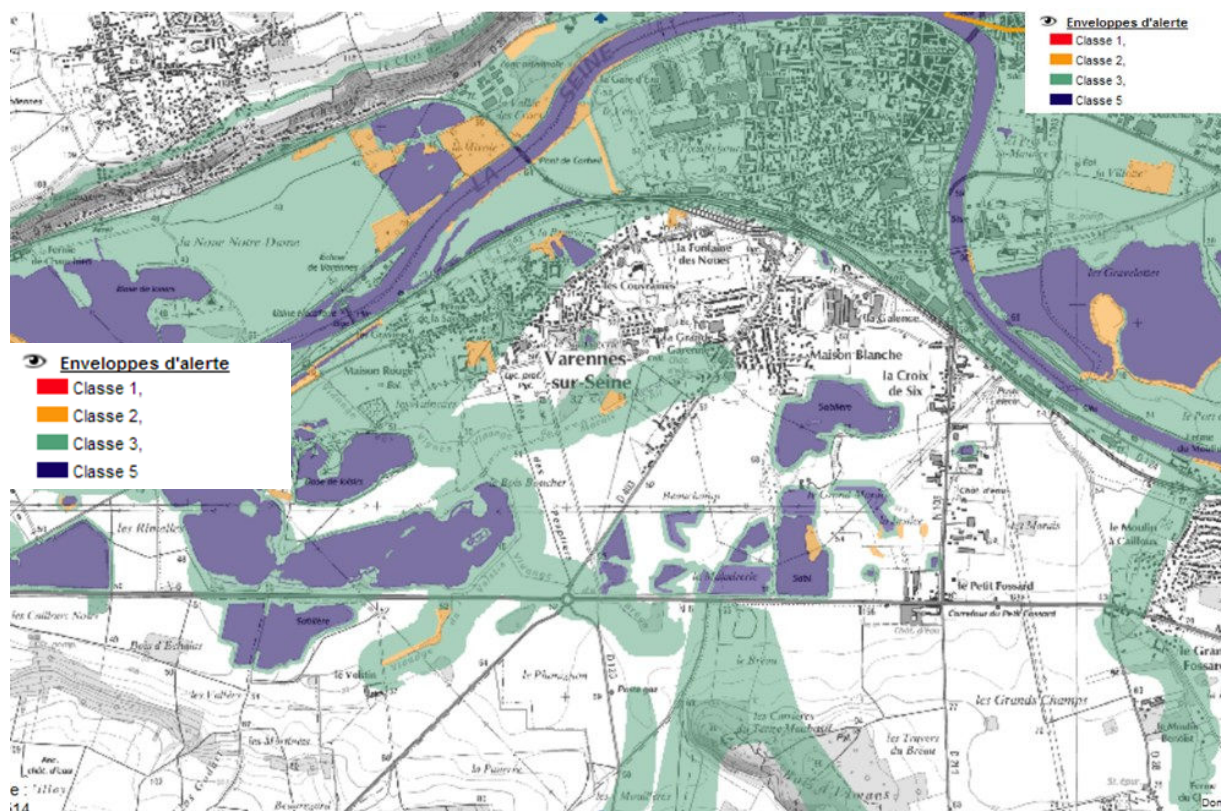
- Réaliser un trottoir périphérique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompes (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



ANNEXE V : ENVELOPPE D'ALERTE ZONES HUMIDES



Classe	Type d'information
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides
Total	

ANNEXE VI : LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES

Numéro	Nom de la section cadastrale et n° de parcelles	N° de voie	Nom de voie	Dénomination
1	D 116		chemin rural n°8	Ferme du Volstin
2	A 563		rue du port	Ferme de la savonnerie
3	A 942 – A 943	14	rue de Maison Rouge	Ferme de Maison rouge
4	B 398	25	rue des Trembles	Presbytère
5	B 1007	14	rue des trembles	Maison
6	B 1353	16	rue des trembles	Maison
7	B 395	23	rue des Trembles	Maison
8	B 59	10	rue de Noisy	Maison
9	B 202	55	rue de la Sauvagerie	Maison
10	B 203	51	rue de la Sauvagerie	Maison
11	B 1110 – B 1112	33	rue de la Sauvagerie	Bibliothèque municipale
12	B 1657	20	rue de la Sauvagerie	Pavillons d'entrée du parc
13	B 267	77	rue de la Gare	Maison

ANNEXE VII : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Nom de la section cadastrale et n° de parcelles	Nom de voie	Destinataire
1	C501, C502, C705, C706, C824, C1002, C1003	Elargissement d'un chemin pour création de voirie	Commune de Varennes-sur-Seine
2	YB22	Création de voirie nouvelle (Réalisation de la quatrième branche du rond-point)	Commune de Varennes-sur-Seine
3	B496, B497, B503, B608, B828, B908, B909, B1102,	Création d'un cheminement piéton reliant les jardins familiaux	Commune de Varennes-sur-Seine